

# Årsredovisning

för

## Colliers International Sweden AB

559190-9980

Räkenskapsåret  
2022

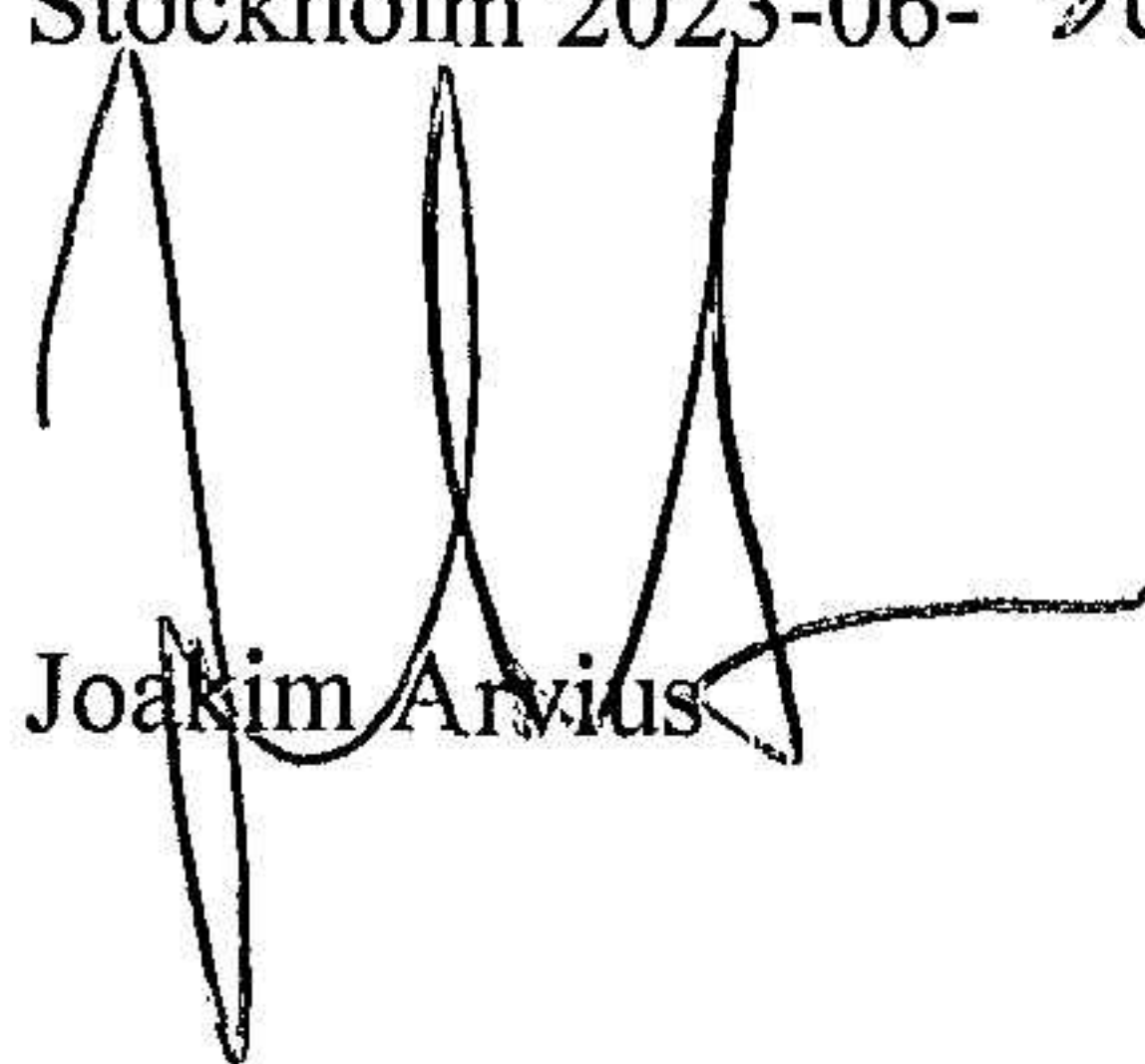
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Colliers International Sweden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30

Joakim Arvius



**Årsredovisning**  
för  
**Colliers International Sweden AB**  
559190-9980  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Colliers International Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Colliers International Sweden AB är ingår i det Globala Colliers som är noterat på Nasdaq samt Torontobörsen (CIGI).

Colliers är ett ledande företag inom global fastighetsrådgivning präglad av entreprenörsanda. Den svenska verksamheten bedrivs i Colliers International Sweden AB och består av ca 33 experter som arbetar med att öka lönsamheten för investerare, fastighetsägare, byggherrar och hyresgäster. Genom god expertis och hög servicenivå skapas effektiva lösningar som hjälper kunderna att uppnå framgång snabbare. Colliers experter erbjuder kvalificerad kunskap inom Capital Markets, Leasing, Tenant Representation, Project Management & Workplace Advisory, Research samt Valuation. Med kontor i Stockholm och Göteborg samt ett starkt nordiskt samarbete erhåller kunderna professionell rådgivning inom alla delar av fastighetsmarknaden.

Colliers i Sverige ägs av Colliers International Group Inc och kan därigenom leverera likartade tjänster i flertalet länder i världen. En del av kundunderlaget för verksamheten i Sverige kommer från utlandet via detta nätverk med mer än 15,000 medarbetare i 65 länder.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastighetsåret 2022 präglades av den inflation som började öka andra halvåret 2021 och sedan accelererades som en konsekvens av kriget i Ukraina. Detta har lett till en väldigt snabb höjning av räntor och många fastighetsbolag har därför varit tvungna att fokusera på hanteringen av finanserna snarare än transaktioner vilket har påverkat Colliers intäkter negativt under 2022.

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Colliers International Sweden AB har under 2023 fått en ny verkställande direktör.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	47 062	56 862	52 806	72 272
Resultat efter finansiella poster	-33 719	-20 856	-5 364	16 794
Soliditet (%)	28,36	34,46	18,86	26,39

För definitioner av nyckeltal, se efterföljande noter.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	7 764 107	-20 856 000	-13 041 893
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-20 856 000	20 856 000	0
Erhållna aktieägartillskott		52 871 604		52 871 604
Årets resultat			-33 718 187	-33 718 187
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>39 779 711</b>	<b>-33 718 187</b>	<b>6 111 524</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 779 711
årets förlust	-33 718 187
	<b>6 061 524</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 061 524
	<b>6 061 524</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		47 062 096	56 862 310
Övriga rörelseintäkter	2	-718 203	897 111
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>46 343 893</b>	<b>57 759 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underkonsulter m.m.		-3 510 923	-4 252 435
Övriga externa kostnader		-17 927 069	-14 210 449
Personalkostnader	3	-52 041 899	-54 760 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 498 955	-4 675 701
Övriga rörelsekostnader		-686 163	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-78 665 009</b>	<b>-77 899 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 321 116</b>	<b>-20 140 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 754	29 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 412 825	-745 300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 397 071</b>	<b>-715 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 718 187</b>	<b>-20 856 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 718 187</b>	<b>-20 856 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 718 187</b>	<b>-20 856 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	4	5 759 163	10 066 364
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>5 759 163</b>	<b>10 066 364</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	675 231	1 114 798
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	0	301 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>675 231</b>	<b>1 416 737</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 434 394</b>	<b>11 483 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 491 078	16 180 387
Fordringar hos koncernföretag		135 250	0
Övriga fordringar		1 234 033	1 091 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 630 112	1 685 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 490 473</b>	<b>18 957 745</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 623 944	4 255 236
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 623 944</b>	<b>4 255 236</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 114 417</b>	<b>23 212 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 548 811</b>	<b>34 696 082</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 779 711	32 764 107
Årets resultat		-33 718 187	-20 856 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 061 524</b>	<b>11 908 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 111 524</b>	<b>11 958 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 799 792	2 035 714
Skulder till koncernföretag		0	4 847 945
Skatteskulder		874 006	1 565 957
Övriga skulder		2 188 374	3 319 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 576 115	10 969 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 438 287</b>	<b>22 737 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 549 811</b>	<b>34 696 082</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill 5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Återkrav Skatteverket	718 203	0
	718 203	0

**Not 3 Medelantalet anställda**

	2022	2021
Medelantalet anställda	38	40

**Not 4 Goodwill**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 536 004	21 536 004
Inköp	0	0
Justeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 536 004</b>	<b>21 536 004</b>
Ingående avskrivningar	-11 469 640	-7 162 439
Justeringar	0	0
Årets avskrivningar	-4 307 201	-4 307 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 776 841</b>	<b>-11 469 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 759 163</b>	<b>10 066 364</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 808 726	5 885 625
Inköp	317 050	923 101
Försäljningar/utrangeringar	-4 369 607	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 756 169</b>	<b>6 808 726</b>
Ingående avskrivningar	-5 693 929	-5 450 069
Försäljningar/utrangeringar	3 804 745	0
Årets avskrivningar	-191 754	-243 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 080 938</b>	<b>-5 693 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>675 231</b>	<b>1 114 797</b>

**Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	449 070	163 573
<b>Inköp</b>	0	285 497
<b>Försäljningar/utrangeringar</b>	-449 070	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	0	449 070
<b>Ingående avskrivningar</b>	-147 131	-22 491
<b>Försäljningar/utrangeringar</b>	147 131	0
<b>Årets avskrivningar</b>	0	-124 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	0	-147 131
<b>Utgående redovisat värde</b>	0	301 939

Stockholm 2023-06-

  
Joakim Arvids  
Verkställande direktör

  
Kamila Jordova

  
Davoud Reza Amel-Azizpour

  
Jean Howley

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Grant Thornton Sweden AB

  
Mattias Kjellman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Colliers International Sweden AB

Org.nr. 559190 - 9980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Colliers International Sweden AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Colliers International Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Colliers International Sweden 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Colliers International Sweden 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 Colliers International Sweden 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 30 juni 2023,  
Grant Thornton Sweden AB



Mattias Kjellman  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

