

Årsredovisning

för

Granit Bostad Lissabon AB

559340-8429

Räkenskapsåret


2021-10-14 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Lissabon AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 13 juni 2023



Jonas Berg

Årsredovisning
för
Granit Bostad Lissabon AB

559340-8429

Räkenskapsåret

2021-10-14 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Lissabon AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-14 - 2022-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades i oktober 2021 och skall äga, utveckla och förvalta fastigheter. I bolaget finns inga anställda. Bolaget äger tomträtten Lissabon 5, Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat fastigheten Lissabon 5, Stockholm, med 43 hyreslägenheter och 3 359 kvm BOA samt 141 kvm LOA.

Under året har bolaget erhållit ett aktieägartillskott om TSEK 200 från Granit Bostad 4 AB (orgnr 559318-0846).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Lissabon AB strävar även efter att bidra till en positiv utveckling i och omkring de bostadsområden där man äger fastigheter. Bolaget ser med tillförsikt på den framtida utvecklingen för att möta utmaningen att kombinera en långsiktig hållbarhet med en trivsamt boendemiljö med en ekologisk, social och ekonomisk aspekt.

Vid ingången av 2022 var 3 månaders STIBOR ränta negativ och låg på -0,04% för att under året ha gått upp till 2,70% vid årets utgång vilket har påverkat bolagets resultat negativt. Även om Granit Bostad har räntesäkrat 26% av de utestående lånen i koncernen så påverkas bolagets resultat negativt av den kraftiga uppgången.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021/22 |
|------------------------------|----------------|
| | (15 mån) |
| Hysesintäkter | 3 179 |
| Driftnetto | 1 522 |
| Balansomslutning | 295 886 |
| Soliditet (%) | 0,0 |

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 | | 0 |
| Insättning aktiekapital | 50 | | | 50 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 200 | | 200 |
| Årets resultat | | | -142 | -142 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 200 | -142 | 108 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| balanserad vinst | 200 000 |
| årets förlust | -141 790 |
| | 58 210 |
| disponeras så att utdelning till aktieägarna i ny räkning överföres | 0 |
| | 58 210 |
| | 58 210 |

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2021-10-14
-2022-12-31
(15 mån)

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

5

3 180

Övriga rörelseintäkter

6

1

3 181

Fastighetskostnader

Driftkostnader

-775

Underhållskostnader

-3 702

Administration

-180

Fastighetsskatt

-46

-4 703

Driftnetto

7

-1 522

Avskrivningar

11

-349

Rörelseresultat

-1 871

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-1 555

-1 555

Resultat från finansiella poster

-3 426

Bokslutsdispositioner

9

3 500

Resultat före skatt

74

Skatt på årets resultat

10

-216

Årets resultat

-142

Balansräkning

Not

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

11

287 291

287 291

Summa anläggningstillgångar

287 291

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

12

1

Fordringar hos koncernföretag

7 591

Övriga fordringar

165

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

27

7 784

Kassa och bank

811

Summa omsättningstillgångar

8 595

SUMMA TILLGÅNGAR

295 886

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

200

Årets resultat

-142

58

Summa eget kapital

108

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

216

Summa avsättningar

216

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

138 472

Summa långfristiga skulder

138 472

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

196

Skulder till koncernföretag

153 207

Övriga skulder

18

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

3 685

Summa kortfristiga skulder

157 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

295 886

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-10-14 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Insatt kapital | 50 | | | 50 |
| Aktieägartillskott | | 200 | | 200 |
| Årets resultat | | | -142 | -142 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 200 | -142 | 108 |

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-10-14
-2022-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

| | | |
|-----------------------------------------------------|----|--------|
| Resultat efter finansiella poster | | -3 426 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 20 | 361 |
| Betald skatt | | -165 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-3 230

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | |
|-------------------------------------------------|--|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -3 920 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 157 091 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 149 941 |

Investeringsverksamheten

| | | |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -287 640 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -287 640 |

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--------------------------------------------------|--|----------------|
| Nyemission | | 50 |
| Upptagna lån | | 139 860 |
| Amortering av lån | | -1 400 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 138 510 |

Årets kassaflöde 811

Likvida medel vid årets slut 811

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Lissabon AB, org nr 559340-8429, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 4 AB, org nr 559318-0846. Granit Bostad 4 är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913, med säte i Stockholm. Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i. Det är bolagets första räkenskapsår.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats för första gången utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2022). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag i en koncern där Granit Bostad AB, org nr 559300-4913 (högsta modern i den minsta koncernen som bolaget ingår i) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattning och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag

redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

| | |
|-------------------------|---------|
| Förvaltningsfastigheter | 100 år |
| Byggnadsinventarier | 5-20 år |

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder och upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar

som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder
Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare kommer att ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

**2021-10-14
-2022-12-31**

Hyresintäkter fördelar sig på typ, enligt följande:

| | |
|-----------|--------------|
| Bostäder | 3 043 |
| Lokaler | 120 |
| Parkering | 16 |
| | 3 179 |

Not 6 Övriga Rörelseintäkter

**2021-10-14
-2022-12-31**

| | |
|-----------------------|----------|
| Fastighetsförvaltning | 1 |
| | 1 |

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

**2021-10-14
-2022-12-31**

| | |
|---------------------|--------------|
| Räntekostnader bank | 1 555 |
| | 1 555 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

**2021-10-14
-2022-12-31**

| | |
|------------------------|--------------|
| Erhållna koncernbidrag | 3 500 |
| | 3 500 |

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2021-10-14 | -2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -216 | |
| Totalt redovisad skatt | -216 | |

Avstämning av effektiv skatt

| | | 2021-10-14 | -2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| | Procent | Belopp | |
| Redovisat resultat före skatt | | 74 | |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -15 | |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -198 | |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 0 | |
| Övrigt | | -2 | |
| Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar och byggnader | | 216 | |
| Redovisad effektiv skatt | 0,00 | 0 | |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2021-10-14 | -2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | 0 |
| Inköp | | 287 640 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 287 640 |
| Ingående avskrivningar | | 0 |
| Årets avskrivningar | | -349 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | -349 |
| Utgående redovisat värde | | 287 291 |
| Bokfört värde byggnader | | 70 770 |
| Bokfört värde mark | | 216 521 |
| | | 287 291 |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 271 mkr. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats av externt värderingsinstitut.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Värderingsantagande

Värdetidpunkt: 31 december 2022

Inflationsantagande: 2,94%

Direktavkastningskrav: 2,94%

Kalkylränta för kassaflöde: 4,91%

Kalkylränta för restvärde: 5,11%

Långsiktig vakansgrad: 0,35%

Drift- och underhållskostnader år1 (kr/kvm) 411

Investeringar år 1:0

Marknadshyra (vid noll vakans) (kr/kvm) 2 105

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

2023061402314

Not 12 Hyresfordringar

2022-12-31

| | |
|--------------------------------------------|----------|
| Hyresfordringar | 32 |
| Reservering för förväntade kreditförluster | -31 |
| | 1 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2022-12-31

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Förutbetalda fastighetskostnader | 20 |
| Upplupna parkeringsintäkter | 7 |
| | 27 |

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|---------------------|------------------|
| Antal Aktier | 500 | 100 |
| | 500 | |

Förklaring av poster i balansräkningen

Aktiekapitalet avser det registrerade aktiekapitalet

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 15 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja ett finansiellt instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 138,6 mkr.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I det fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per bokslutsdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar finansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utstående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Convenants den 31 december 2022.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | 216 | 216 |
| | 216 | 216 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | 0 | 216 | 216 |
| | 0 | 216 | 216 |

Not 17 Långfristiga skulder

2022-12-31

**Skulder som förfaller tillbetalning mellan ett och fem år
efter balansdagen:**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 138 472 |
| | 138 472 |

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2022-12-31

| | |
|-----------|----------|
| Momsskuld | 2 |
| | 2 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

| | |
|------------------------------------------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 417 |
| Övriga upplupna kostnader och konsultkostnader | 10 |
| Upplupna drifts- och underhållskostnader | 3 260 |
| | 3 687 |

Not 20 Justeringar för ej likviditetspåverkande poster

2022-12-31

| | |
|-------------------|------------|
| Avskrivningar | 349 |
| Reglerade skulder | 12 |
| | 361 |

Not 21 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

2022-12-31

| | |
|------------------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar | 140 000 |
| | 140 000 |

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 22 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 4 AB, org nr 559318-0846, med säte i Stockholm.

Granit Bostad 3 AB är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913, med säte i Stockholm. Granit Bostad AB ägs enligt nedan:

50 % av AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

2,8% av Bliwa Livförsäkring

0,3% av Bliwa Skadeförsäkring AB

15,4% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,4% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,4% av Försäkringsbolaget PRI

0,7% av AB Tenzing

Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm,

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 30 maj 2023.



Rickard Backlund
Verkställande direktör



Jonas Berg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *31 maj 2023*

Ernst & Young Aktieföretag



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023061402317

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Lissabon AB, org.nr 559340-8429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Lissabon AB för räkenskapsåret 2021-10-14-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Lissabon ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Granit Bostad Lissabon 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 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 att 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 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.



Building a better
working world

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 av Granit Bostad Lissabon AB för räkenskapsåret 2021-10-14 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granit Bostad Lissabon AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 31 maj 2023

Ernst & Young AB

Mikael Akonen
Auktoriserad revisor