20220622215463

ÅRSREDOVISNING

för

Teknikportalen i Malmö AB

Org.nr. 556402-7133

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 13 juni 2022. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-20
Ort och datum

Signatur

Roger Wikström

20220622154644

Teknikportalen i Malmö AB

Org.nr. 556402-7133

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Malmö Hamnen 21:152. Fastigheten är belägen i ett utav Malmös mest expansiva område Västra Hamnen. Fastigheten marknadsförs som en del av World Trade Center Malmö.

Granitor-gruppen

Teknikportalen i Malmö AB ingår i Granitor-gruppen som omfattar bolagen som tidigare marknadsförts under namnet Midroc Europe. Namnändringen påbörjades under hösten 2021 och är en del i huvudägarnas långsiktiga varumärkesstrategi. I gruppen ingår 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 även via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2021 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9 miljarder kronor och sysselsatte 4 400 medarbetare.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	41 579	34 969	30 298	35 217	30 956
Res. efter finansiella poster	-625	-6 148	-7 209	-5 033	10 360
Balansomslutning	424 920	425 324	414 947	410 467	412 737
Soliditet (%)	8,49	9,64	10,83	11,68	12,36

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ingår i en koncerngrupp som under året ändrat varumärke till Granitor. I samband med varumärkesbytet har delar av gruppens bolag ändrat namn.

Teknikportalen i Malmö ABs verksamhet omfattas av långsiktigt innehav av kommersiell förvaltningsfastighet och bolaget med stabil ägare har stått väl rustad att hantera pandemin som pågått under året. Bolaget gör kontinuerligt riskbedömningar med fokus på likviditet och identifierar åtgärder som behöver vidtas. Uthyrningsläget är stabilt och dialog förs kontinuerligt med hyresgäster. Fastighetsvärden har stått sig bra, med undantag i hotellfastigheter, vars värden påverkats negativt med anledning av sjunkande hyresintäkter. Vår bedömning är att pandemin inte kommer ha någon långsiktigt bestående negativ effekt på bolagets verksamhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 24 februari 2022 invaderades Ukraina av Ryssland. Det är i skrivande stund ovisst hur detta pågående krig kommer att utveckla sig, vilket gör att det är svårt att förutspå vilka långsiktiga effekter kriget kan få på bolagets verksamhet. Kortsiktigt kan vi se att den nuvarande situationen i Ukraina ökar osäkerheten kring kostnader för och utbud av energi, material och arbetskraft. Situationen bevakas löpande för att se var effekter kan uppstå och hur dessa eventuella effekter på bästa sätt kan och bör hanteras.

Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Malmö Hamnen 21:152. Fastigheten är belägen i Malmös mest expansiva område i Västra Hamnen. Fastigheten marknadsförs som en del av World Trade Center Malmö. Bolaget fokuserar löpande på att utveckla fastigheten och kunderbjudandet samt öka dess marknadsvärde.

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

20220622153465

Teknikportalen i Malmö AB

Org.nr. 556402-7133

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 000	2 815	19 419	-3 235	16 184
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-3 235	3 235	0
Årets förlust				-4 584	-4 584
Belopp vid årets utgång	20 000	2 815	16 184	-4 584	11 600

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	16 183 964
årets förlust	-4 584 298
	11 599 666
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	11 599 666
	11 599 666

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 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

20220622154466

Teknikportalen i Malmö AB

Org.nr. 556402-7133

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		41 579	34 969
Övriga rörelseintäkter		29	29
		41 608	34 998
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-12 307	-13 504
Övriga externa kostnader		-6 791	-7 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 544	-15 072
		-36 642	-35 753
Rörelseresultat		4 966	-755
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 921	-4
Räntekostnader till koncernföretag		-1 675	-5 395
		-5 591	-5 393
Resultat efter finansiella poster		-625	-6 148
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		434	924
Erhållna koncernbidrag		0	3 340
Lämnade koncernbidrag		-5 459	-2 006
		-5 025	2 258
Resultat före skatt		-5 650	-3 890
Skatt på årets resultat		1 066	655
Årets resultat		**-4 584**	**-3 235**

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	407 794	396 051
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 973	3 701
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	118	19 050
Summa materiella anläggningstillgångar		411 885	418 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50	50
Fordringar hos koncernföretag	7	0	3 340
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	3 390
Summa anläggningstillgångar		411 935	422 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50
Aktuell skattefordran		1 829	1 398
Övriga fordringar		1 117	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 202	733
Summa kortfristiga fordringar		4 148	3 132
Kassa och bank			
Koncernkonto hos moderbolag		8 837	0
Summa kassa och bank		8 837	0
Summa omsättningstillgångar		12 985	3 132
SUMMA TILLGÅNGAR		**424 920**	**425 324**

20220622154 67

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		20 000	20 000
Reservfond		2 815	2 815
Summa bundet eget kapital		22 815	22 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 184	19 419
Årets resultat		-4 584	-3 235
Summa fritt eget kapital		11 600	16 184
Summa eget kapital		34 415	38 999
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		2 130	2 564
Summa obeskattade reserver		2 130	2 564
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 991	4 057
Övriga avsättningar		4 900	4 900
Summa avsättningar		7 891	8 957
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		369 959	282 006
Koncernkonto hos moderbolag		0	80 175
Övriga skulder		951	951
Summa långfristiga skulder		370 910	363 132
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 209	916
Skulder till koncernföretag		0	1 260
Övriga skulder		1 023	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 342	9 374
Summa kortfristiga skulder		9 574	11 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**424 920**	**425 324**

20220622154688

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

NOTER

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.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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.

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
Förvaltningsfastigheter	25-65
Byggnadsinventarier	5-25
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

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.

20220622154469

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

NOTER

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.

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 bolagets 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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	502 688	467 498
Årets investeringar	0	387
Årets omf från pågående nyanläggning	27 372	34 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 060	502 688
Årets avskrivningar	-15 629	-13 105
Utgående redovisat värde	407 794	396 051
Verkligt värde	619 000	602 000

20220622154700

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KLL, KL2

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 031	61 174
	Omföring från pågående nyanläggning	2 187	156
	Årets utrangeringar	0	-1 299
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 218	60 031
	Försäljningar/utrangeringar	0	1 299
	Årets avskrivningar	-1 915	-1 968
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 245	-56 330
	Utgående redovisat värde	3 973	3 701
	Redovisade anskaffningsvärde ovan har under året reducerats med offentliga bidrag som uppgår till	276	0

Not 5	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	19 050	26 897
	Årets investering	0	27 191
	Årets utrangeringar	0	-79
	Årets omföring från pågående nyanläggning	-18 932	-34 959
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118	19 050
	Utgående redovisat värde	118	19 050

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Business Center Skeppsgatan AB		50 000	50	50
559108-4370	Stockholm	100,00%		
			50	50

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Business Center Skeppsgatan AB	247	46

Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 340	4 916
	Erhållet koncernbidrag	0	3 340
	Avgående	-3 340	-4 916
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 340
	Utgående redovisat värde	0	3 340

Not 8	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Amortering efter 5 år	370 910	363 132

20220622154731

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

NOTER

Not 9 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	280 000	280 000

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, Stockholm
Minsta koncernredovisning upprättas av: Cordim Europe AB, 556622-8838, Stockholm
Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitor. 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 avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor

20220622154772

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

20220622154 73

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Teknikportalen i Malmö AB
Org. nr 556402-7133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Teknikportalen i Malmö AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Teknikportalen i Malmö AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Teknikportalen i Malmö 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 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2 PRAXITY Empowering Business Globally

20220622134774

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 Teknikportalen i Malmö AB för år 2021 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 Teknikportalen i Malmö 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 Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557470079609 Signerat MS, RW, PS, KL1, KL2

PRAXITY Empowering Business Globally

Verifikat

Transaktion 09222115557470079609

Dokument

903 Teknikportalen i Malmö AB ÅR + RB 2021
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-05-25 12:29:52 CEST (+0200) av Tijana Culic (TC)
Färdigställt 2022-06-13 14:10:32 CEST (+0200)

20220622153475

Initierare

Tijana Culic (TC)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
tijana.culic@granitor.se
+46707418979

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Sköld"
Signerade 2022-05-25 12:50:21 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2022-05-25 12:34:37 CEST (+0200)

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

BankID

Karin Löwhagen (KL1)
Personnummer 195408184827
karin.lowhagen@mazars.se

BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557470079609

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYRÉN"
Signerade 2022-05-27 09:07:56 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-06-13 13:52:30 CEST (+0200)

Karin Löwhagen (KL2)
Personnummer 195408184827
karin.lowhagen@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-06-13 14:10:32 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:

Tijana Cukić
070 741 8979

20220615476

20221011110545

Årsredovisning 2021
Granitor Properties AB

(556752-7196)

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Together
to get there

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Innehåll

INNEHÅLL 2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING 9
KONCERNENS BALANSRÄKNING 10
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL 12
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 13
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 15
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 16
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 18
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 19
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER 20

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110546

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

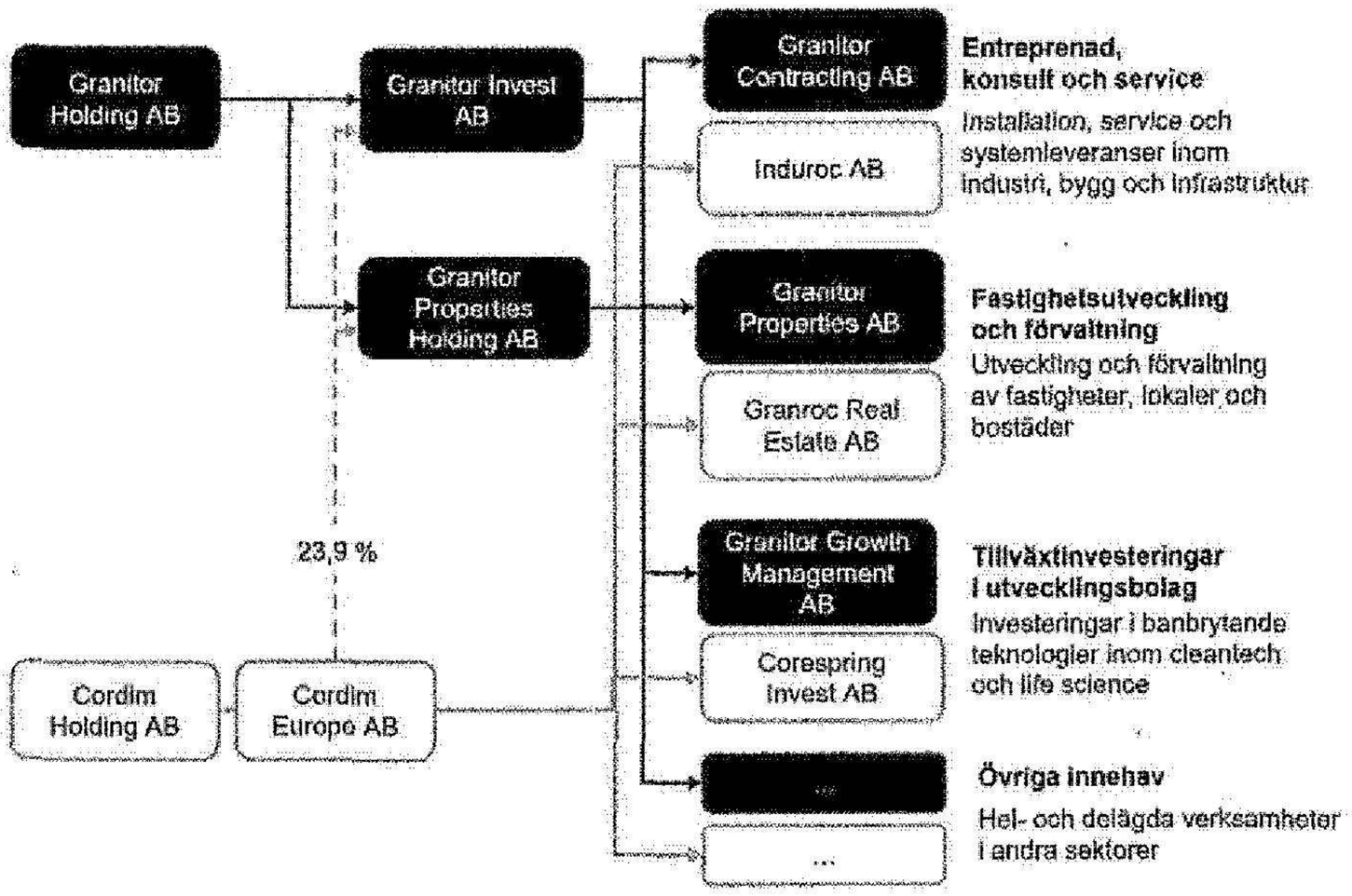
Granitor Properties AB, med säte i Stockholm utgör moderbolag i Granitor Properties gruppen. Koncernen, nedan benämnd Granitor Properties, ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet samt därutöver bedriva entreprenadverksamhet.

I gruppens dotterbolag bedrivs verksamhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning samt entreprenad. Bolagen verkar såväl inom bostadssektorn som inom den kommersiella sektorn och är geografiskt koncentrerade till Öresunds- och Storstockholmsregionerna.

Granitor-gruppen

Granitor Properties AB ingår i Granitor-gruppen som omfattar bolagen som tidigare marknadsförts under namnet Midroc Europe. Namnändringen påbörjades under hösten 2021 och är en del i huvudägarnas långsiktiga varumärkesstrategi. I gruppen ingår 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 även via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2021 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,0 miljarder kronor och sysselsatte 4 400 medarbetare.

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



Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Försäljning och resultat

Koncernen har under åren 2017 – 2021 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 447	1 586	5 062	2 732	1 985
Resultat före skatt	134	82	1 959	249	144
Varav reavinster på anläggningstillgångar	-	-	-	81	-
Balansomslutning	3 381	5 416	6 900	5 090	4 377
Soliditet (inkl ägarlån)	42%	41%	50%	29%	31%
Soliditet (inkl ägarlån och övervärden)	43%	46%	53%	42%	46%
Medeltalet anställda	115	114	114	111	112

Verksamheten i koncerngruppen

Granitor Properties vill skapa platser, kontor och hem som ger möjligheter för människor att leva och arbeta hållbart. Det gör vi genom att skapa magiska miljöer som kunder, brukare och besökare älskar. Arbetet inom Granitor Properties präglas av ansvarstagande, kompetens, passion och nytänkande. Planering, byggande, ägande och förvaltning av fastigheter är en samarbetsprocess mellan samhället, kunden och oss. Med en professionell attityd bemöter vi högt ställda krav på design, tidplaner samt hållbarhets- och kvalitetsaspekter.

Granitor Properties arbetar med fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Verksamheten inom Granitor Properties erbjuder våra kunder tjänster och produkter inom tre affärskategorier: markutveckling, bostadsbyggande samt fastighetsbolag. Verksamheten marknadsförs under varumärken Granitor, Lyckos, World Trade Center och Sesam Self Storage. Granitor Properties har även en egen entreprenadverksamhet för genomförande av utvalda interna och egenutvecklade projekt. Med hög kompetens och effektiva processer kan vi med egen entreprenadverksamhet utveckla våra produkter och säkerställa bästa möjliga kvalitet och genomförande.

Markutveckling

Inom markutveckling utvecklar vi områden och byggrätter för byggnation. Granitor Properties erbjuder gynnsamma möjligheter för goda investeringar. Som stor och erfaren aktör är vi en trygg samarbetspartner och vi använder oss av beprövade processer, väl förankrade i säkra metoder. Genom lyhördhet för marknadens behov och förväntningar skapar vi attraktiva visioner och målsättningar för projekten. Det resulterar i områden med stor potential som människor gärna söker sig till.

Bostadsbyggande

Granitor Properties bygger attraktiva bostäder i eftertraktade områden för människor som ser boendet som en del av livsstilen. Inom arkitektur och design är vi ofta banbrytande vilket ger prestige till såväl samarbetspartners som boende. Bostäderna präglas också av god funktion med omsorg om detaljer för ett väl fungerande vardagsliv. Till förutsättningarna för bra lägen och goda investeringar räknas närhet till service såsom allmänna kommunikationer, skolor, förskolor och handel. Granitor Properties finns i de geografiska lägen som människor söker sig till och erbjuder det bekväma vardagslivet med projekt som sticker ut i mängden. Vi lägger också stor vikt vid den sociala hållbarheten, det som brukar kallas "livet mellan husen". Trygga och trivsamma miljöer som inbjuder till möten och mångfald. Våra bostäder erbjuds under varumärket Granitor och för människor som vill bo bra men betala mindre är Lyckos vårt boendekoncept.

Fastighetsbolag

I dagens arbetsliv är själva arbetsplatsen ett uttryck för företagets profil och en del av varumärket. Läge, exteriör och interiör samt innehåll och service är viktiga faktorer för att locka rätt kunder och medarbetare. Granitor Properties utvecklar sina kunders affärer genom inspirerande fastigheter och miljöer där goda trender fångas upp och bidrar till

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011105547

företagets synlighet i attraktiva sammanhang. Granitor Properties är en partner som värnar om kundens varumärke och utvecklar kundens affär med inspirerande lokaler och hög servicenivå. Arbetsplatser erbjuds under varumärket Granitor och under varumärket World Trade Center driver och utvecklar Granitor Properties också framgångsrikt kontorsfastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg. Inom affärskategorin fastighetsbolag utvecklar Granitor Properties primärt kontor, hotell, samhällsfastigheter samt lager och logistik samt förvaltar egenutvecklade fastigheter, primärt kontor och hotell.

Hållbar utveckling i gruppens bolag

För oss innebär en hållbar utveckling att Granitor Properties aktivt arbetar för att ta ett långsiktigt ansvar för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Granitor Properties har en genuin tradition av att ta samhällsansvar i de projekt som genomförs och i de fastigheter som förvaltas. Vi fokuserar på att skapa miljöer som främjar social interaktion, god hälsa och mångfald samt trygghet, säkerhet, tillgänglighet, rekreation och estetik. Fastigheterna skall också utvecklas energi- och resurssnålt med goda metod- och materialval för att skydda miljön, skapa sunda inomhusmiljöer, säkerställa en effektiv resursanvändning och bidra till en hållbar försörjning. Granitor Properties skall bidra till en bättre framtid genom att arbeta med alla aspekter av hållbarhet.

Granitor Properties hållbarhetsarbete utgår från de globala hållbarhetsmålen för hållbar utveckling till 2030. En viktig del i arbetet är också vårt engagemang i Malmös lokala färdplan – LFM30. Granitor Properties var en av initiativtagarna till LFM 30, med syfte att skapa en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till 2030. Ramverket och arbetssättet inom LFM 30 använder Granitor Properties i hela verksamheten. Utifrån verksamhetens hållbarhetsplan genomförs aktiviteter för att uppnå uppsatta mål. Hållbarhetsarbetet fokuserar kring fyra målområden;

- Den hållbara staden
  - Attraktiva platser, platser man vill vara på.
  - Hög kvalitét avseende arkitektur och design
  - Mångfald i användningssätt och upplåtelseformer
- Hälsa och välmående
  - Säker arbetsmiljö
  - Sund inomhusmiljö
  - Främja hälsa och välmående bland medarbetare
- Klimatneutralitet
  - Energi
  - Materialval
  - Resor och transporter
- Affärsetik
  - Värderingar
  - Justa villkor
  - Vi tar avstånd från korruption och mutor
  - Vi tar ansvar för löften

Vi kommer att fortsätta våra medvetna ansträngningar för att gruppens anställda skall arbeta för att bidra till en bättre värld att leva i.

Nya projekt som startas skall klara mål och riktlinjer för hållbarhet. Medarbetarna är väl insatta i hållbarhetsfrågor och känner sig motiverade och intresserade att förverkliga dessa högt ställda krav i projekt och fastigheter. Detta resulterar i nya arbetssätt och riktlinjer till projektörer, konsulter, leverantörer och samarbetspartners samt utökade relationer och samverkan med bolagets framtida hyresgäster i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet. Inom vår verksamhet har flera omfattande förbättringsprojekt genomförts som medfört stora energibesparingar samt förbättrad inomhusmiljö. Vi kommer fortsatt arbeta med kompetensutveckling för alla medarbetare. Bolaget kommer även utöka engagemanget för att stödja hållbar utveckling i hela samhällsbyggnadssektorn. Bolaget kommer vidare att fortsätta sitt engagemang inom social hållbarhet genom de delprojekt som är direkt eller indirekt knutna till projektet Embassy of Sharing i Hyllie, Malmö.

Granitor Properties utvecklar och certifierar projekt och fastigheter i enlighet med certifieringssystemen miljöbyggnad eller Svanen. Projekt med upplåtelseform bostadsrätt förbereds för certifiering med motsvarande krav som om de skulle certifieras. Undantag för certifiering görs endast i vissa särskilt motiverade fall. Certifieringsprocessen medför ett extra fokus på hållbarhetsaspekter och gör projekt och fastigheter mer attraktiva i marknaden. Certifiering innebär för våra projekt och fastigheter vidare en mindre negativ miljöpåverkan, lägre driftskostnader och lägre avkastningskrav (dvs högre ekonomiska värden) än vad som annars hade varit fallet. Certifiering stärker också varumärket. För Granitor

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Properties är det av vikt att även våra leverantörer arbetar för ett långsiktigt hållbart samhälle, därför görs bedömningar även av våra leverantörer.

Bedömningar av material med avseende på miljömässig och social hållbarhet görs genom användande av Byggvarubedömningen (BVB) i våra nybyggnadsprojekt.

Granitor Properties är engagerade i en rad olika organisationer och samarbeten inom hållbarhetsområdet, bland annat följande:

- Beställargruppen Lokaler, BeLok
- Sweden Green Building Council, SGBC
- Byggvarubedömningen, BVB
- Hållbart Byggande i Syd, HBSyd
- Byggrådet (inom Byggföretaget)
- Lokal färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Sustainable Business Hub
- CCBuild – Centrum för cirkulärt byggande

Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB, 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.

Framtida utveckling, risk och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden och Sverige

Den svenska ekonomin levererade en kraftfull återhämtning under 2021 och Sverige hade, trots pandemin, en stark och stabil konjunktur. Låga räntor, sjunkande arbetslöshet och en BNP-tillväxt på nästan fem procent. Sysselsättningsgraden nådde upp i högre nivå än den som rådde innan pandemin, vilket gynnade bostads- och fastighetsmarknaden.

Under slutet av 2021 såg vi starkt stigande energipriser, vilket startade en uppgång i inflationen. En inflation som varit låg under väldigt många år och skapat förutsättning för en stabil och låg räntenivå.

Granitor Properties och marknaden

Fastigheter som investeringsobjekt har länge varit mycket attraktivt och vi har, trots pandemin sett sjunkande direktavkastningskrav och stigande fastighetsvärden. Bostadsmarknaden har varit stabil och privatpersoner har visat stort intresse för att satsa på sitt boende. Låga räntor, stabil arbetsmarknad och en aktiebörs som över tid visat på tillväxt samt ett ökat ekonomiskt utrymme för konsumtion har bidragit till stor efterfrågan på nyproducerade bostäder samt ökade bostadspriser. Granitor Properties har under 2021 haft en stark framdrift i bostadsprojekten och skapat nya byggrätter och en stor portfölj för kommande byggstarter. Under året har även en stor mängd bostäder byggstartats under såväl varumärket Granitor som under varumärket Lyckos.

Hyresmarknaden för kontor har under 2021 varit stabil, men på grund av pandemin ganska avvaktande avseende nyuthyrningar. Granitor Properties har trots det lyckats väl med sin uthyrningsverksamhet, både när det gäller att utveckla och förändra för befintliga hyresgäster men också när det gäller nyuthyrning. Efter att flertalet företag startat upp efter pandemin, så har vi sett en ökad aktivitet där företag ser över sina lokalbehov. Det är gynnsamt för Granitor Properties, som har attraktiva och moderna fastigheter med rätt innehåll, inte minst under varumärket World Trade Center. Pandemin har inneburit en förändring i sätt att arbeta och mötas. Kontoret blir en samlingsplats, plats att skapa kultur och profil samt ställe att mötas och skapa social gemenskap och tillhörighet. Moderna, flexibla och yteffektiva lokaler i kommunikationsnära lägen kommer vara det som efterfrågas av hyresgästerna. Likaså är bedömningen att flexibla avtalsvillkor, såsom kortare avtalslängd och möjligheten att dela funktioner och ytor, kommer att förstärkas ytterligare i spåren av pandemin. En drivande kraft kommer vara digitaliseringsutvecklingen vilken bedöms få stor betydelse för utvecklingen på kontorsmarknaden.

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 dock återigen konstatera att osäkerheten och

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110548

oförutsägbarheten är mycket stor. Får 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 på ett betydande sätt. Intresset och möjligheterna för investeringar i nya projekt kommer dämpas.

Under 2021 har ett stort antal planerade fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar genomförts. Vidare har centrumverksamheten i Kävlinge, Exporten 52 samt fastigheten Helsingborg, Ångfärjestationen 1 sålts under året. Försäljningarna har i huvudsak genomförts som bolagsaffärer.

Granitor Properties har under 2021 byggstartat det första projektet under det nya varumärket Sesam Self Storage, vilket omfattar fastigheter innehållande självhämtningslager och liknande service. Verksamheten bedrivs i ett delägt bolag, där Granitor Properties via dotterbolag är majoritetsägare.

Gruppens mycket stora projektportfölj för kommande projekt är geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner, Stockholm, Uppsala, Småland och södra Halland. Portföljen fylls kontinuerligt på med nya utvecklingsprojekt och innehåller projekt för såväl bostäder som kommersiella projekt inom främst kontor, lager, logistik, hotell och samhällsfastigheter. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden. Totalt omfattar projektportföljen byggrätter om ca 1.100.000 kvm bruttoarea, där 700 000 kvm är förvärvade och ägs eller utgör markanvisning. Övriga 400 000 kvm avser byggrätter i tidiga skeden som successivt kommer förvärvas av bolaget. Projekten omfattar ca 34 miljarder kronor i investeringsvolym avseende nyckelfärdiga projekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har bolaget delat ut större delen av sitt förvaltningsinnehav till Midroc Europe AB och resterande verksamhet främst omfattande utvecklingsverksamheten har sålts till Granitor Properties Holding AB. I samband med ägarbytet har också företagsgruppen bytt namn från Midroc till Granitor. Namnbytet har genomförts på ett strukturerat och effektivt sätt med deltagande från flertalet medarbetare.

Under räkenskapsåret har Sverige och övriga världen sett en fortsatt påverkan från spridningen av coronaviruset som orsakar covid-19. Smittspridningen har minskat och pandemin har klingat av. Fortsatt finns smittspridning som dessutom ökar i vissa länder. Förhoppningen är dock att det kan hanteras och inte få lika stora konsekvenser som under föregående två år. Granitor Properties har vidtagit åtgärder för att minska risken för smittspridning och värna medarbetarnas hälsa och samtidigt arbetat för att hålla igång verksamheten. Det har bland annat inneburit arbete hemifrån så långt det varit möjligt och att största delen av möten och kommunikation skett på distans via digitala lösningar. Vår dagliga drift i projekt och fastigheter samt utveckling av verksamheten har kunnat pågå utan betydande påverkan. Bostadsförsäljningen har haft en stark tillväxt med mycket höga säljnivåer. Kommersiell uthyrning har varit mer avvaktande och vi ser att många företag har inväntat utkomsten av pandemin innan beslut tas och avtal tecknas. Resultatmässigt har pandemin medfört lägre hyresintäkter främst med anledning av lämnade hyresrabatter till utsatta verksamheter samt stigande projektrelaterade kostnader som en direkt följd av höjda energipriser, brist på råvaror och insatsvaror samt skadade leveranskedjor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det råder, när den här texten skrivs, stor ovisshet och osäkerhet gällande utvecklingen i världen och i Sverige. Pandemin har klingat av, men fortsatt finns smittspridning som dessutom ökar i vissa länder. Förhoppningen är dock att det kan hanteras och inte få lika stora konsekvenser framöver som vi sett under 2020 och 2021. I slutet av februari 2022 startade Ryssland en invasion av Ukraina som följdes av ett nu pågående krig. Ett krig som alla berörs och påverkas av. Vi ser mänskligt lidande och stora flyktingströmmar, som även når Sverige. Omvärlden har beslutat om sanktioner mot Ryssland, vilket kommer påverka det ryska samhället och folket. Kriget och sanktionerna har inneburit en snabb och oförutsägbar påverkan på produktion, leveranser och priser. Vissa insatsvaror och råvaror råder det brist på, vilket ger stigande priser och problem vid färdigställande. Sammantaget påverkar detta varuleveranser genom förseningar och i värsta fall att leveranser uteblir. Det råder stor osäkerhet hur kriget i Ukraina kommer utvecklas och när i tiden det förhoppningsvis upphör. Granitor Properties följer noga utvecklingen och försöker så långt möjligt agera proaktivt på de snabba förändringar som sker när det gäller efterfrågan, ökade projektkostnader samt tidsplanering och leveranser.

Den fanns en viss förhoppning om att inflationen skulle sjunka tillbaka i början av 2022 och energipriserna stabiliseras. Istället har energipriserna stigit ytterligare och dessutom slagit igenom på andra varor och livsmedel. Kriget i Ukraina med utbudsbrist samt produktions- och leveransproblem har därutöver bidragit till starkt ökande priser som dragit upp

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

den generella inflationen. Under inledningen av 2022 har vi därför sett starkt stigande inflation och höjda långa räntor. Riksbanken förväntas nu tidigarelägga sin höjning av reporäntan samt genomföra höjningar i snabbare takt än vad som tidigare antogs. Vi får därför räkna med högre räntor framöver och en inflation som påverkar kostnaderna.

Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för Granitor Properties. Frågan om adekvat bemanning finns därför hela tiden på agendan. Granitor Properties strävar efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Personalen finns anställda i dotterbolagen Granitor Property Development AB, Granitor Construction AB samt i Sesam Self Storage Operations AB. Att lyckas rekrytera, utveckla och behålla goda medarbetare på alla nivåer är av största vikt eftersom Granitor Properties lönsamhet i högsta grad är beroende av medarbetarnas prestationer. Då vårt resultat och våra kunders uppfattning i hög grad hänger samman med våra medarbetares prestationer arbetar vi strategiskt med kompetensförsörjning och ledarutveckling genom hela bolaget.

Ägarförhållanden

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805, med säte i Stockholm.

Förslag till resultatdisposition

(Belopp i kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 033 743 025,45
Årets resultat	-405 273 911,00
Summa	**628 469 114,45**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	-
I ny räkning överföres	628 469 114,45
Summa	**628 469 114,45**

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

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110549

Koncernens Resultaträkning

	NOT	2021	2020
Nettoomsättning	3	**2 446 519**	**1 586 057**
Aktiverat arbete för egen räkning		171 003	426 963
Övriga rörelseintäkter		335	720
Råvaror och förnödenheter		-1 427 584	-922 820
Övriga externa kostnader	4,5	-854 429	-799 984
Personalkostnader	6	-136 759	-131 100
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 844	-51 991
Övriga rörelsekostnader		-401	-1 101
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 062	1 638
Rörelseresultat		**151 902**	**108 382**
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 942	17 854
Räntekostnader och liknande poster		-43 967	-44 326
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**133 877**	**81 910**
Skatt	8	7 913	8 964
ÅRETS RESULTAT		**141 790**	**90 874**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		142 120	90 901
Innehav utan bestämmande inflytande		-330	-27
		141 790	90 874

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Koncernens Balansräkning

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	619 584	1 961 515
Inventarier, verktyg och installationer	10	52	15 928
Pågående nyanläggningar	11	4 369	741 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	18 634	37 443
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 575	9 543
Andra långfristiga innehav		2 500	2 500
Andra långfristiga fordringar	13	739 614	366 117
Uppskjuten skattefordran	14	41 421	113 437
Summa anläggningstillgångar		**1 429 749**	**3 248 391**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Projektutvecklingsfastigheter		565 076	687 445
Lägenheter och lokaler		28 446	24 171
		593 522	**711 616**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 620	26 576
Fordringar hos koncernföretag		7	366
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 627	23
Övriga fordringar		919 177	681 344
Upparbetad ej fakturerad intäkt	15	135 327	109 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 249	16 588
		1 164 007	**834 795**
Kassa och bank		194 041	620 849
Summa omsättningstillgångar		**1 951 570**	**2 167 260**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 381 319**	**5 415 651**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110550

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 422 183	2 230 063
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 422 283**	**2 230 163**
Innehav utan bestämmande inflytande		1 241	1 569
Summa eget kapital		**1 423 524**	**2 231 732**
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	13 614	10 580
Övriga avsättningar	18	21 011	27 715
Summa avsättningar		**34 625**	**38 295**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,20	1 126 385	2 302 869
Övriga långfristiga skulder	21	2 714	64 282
Summa långfristiga skulder		**1 129 099**	**2 367 152**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,20	119	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22	9 839	1 184
Leverantörsskulder		94 820	75 843
Skulder till koncernföretag		3 147	1 109
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		26 589	17 226
Skulder till närstående företag		-	215
Skatteskulder		176	1 773
Övriga kortfristiga skulder		77 879	53 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	581 502	627 248
Summa kortfristiga skulder		**794 071**	**778 472**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 381 319**	**5 415 651**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Förändring av koncernens eget kapital

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	100	2 230 063	**2 230 163**	**1 569**	**2 231 732**
Vinstdisposition enligt årsstämma					
Utdelning till aktieägarna		-950 000	**-950 000**		**-950 000**
Årets resultat		142 120	**142 120**	-330	**141 790**
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**100**	**1 422 183**	**1 422 283**	**1 241**	**1 423 524**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110551

Koncernens Kassaflödesanalys

	2021	2020
Löpande verksamheten		
Årets resultat	141 790	90 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	48 844	51 991
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2 062	-1 665
Avsättning för pensioner	3 034	10 580
Övriga avsättningar	-1 804	902
Uppskjuten skatt	-8 453	-10 821
Förändring av rörelsekapital		
Investering i omsättningsfastigheter, netto	122 369	79 888
Ökning (-) minskning (+) av varulager	-4 275	30 448
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-379 607	-89 646
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	99 400	-258 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-19 236**	**-95 925**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-253 437	-367 309
Förändring långfristiga fordringar	246 503	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	68 638	7 179
Köp av intressebolag	-5 500	-3 000
Försäljning av intressebolag	22 332	
Utdelning från intresseföretag	3 145	5 800
Lån till (-) amortering från (+) intresseföretag	5 968	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**87 649**	**-357 330**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av externa lån	423 716	8 075
Lån från (+) amortering till (-) koncernföretag	-	538 797
Andra långfristiga skulder	-59 060	-
Utbetald utdelning	-898 349	-1 338 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-533 693**	**-792 028**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-426 808**	**-1 245 283**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Likvida medel vid årets början	620 849	1 866 132
Årets kassaflöde	-426 808	-1 245 283
Likvida medel vid årets slut	**194 041**	**620 849**

Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	194 041	620 849
Summa likvida medel	**194 041**	**620 849**

Erhållen ränta	24 321	16 934
Betald ränta	41 728	42 090
Betald skatt	1 821	2 124

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110552

Moderbolagets Resultaträkning

	NOT	2021	2020
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	25,26	-30 813	-15 099
Rörelseresultat		**-30 813**	**-15 099**
Finansiella poster	27		
Resultat från andelar i koncernföretag		-309 834	-276 900
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 600	47 830
Räntekostnader och liknande poster		-41 989	-53 081
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-346 036**	**-297 250**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		30 494	308 140
Lämnade koncernbidrag		-113 095	-35 105
Resultat före skatt		**-428 637**	**-24 215**
Skatt	28	23 363	-52 836
ÅRETS RESULTAT		**-405 274**	**-77 051**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Moderbolagets Balansräkning

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	475 676	919 352
Fordringar hos koncernföretag	30	473 934	2 159 513
Andra långfristiga fordringar	31	654 000	346 300
Uppskjuten skattefordran	32	23 363	-
Summa anläggningstillgångar		**1 626 973**	**3 425 165**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 518	1 757
Fordringar hos koncernföretag		1 687	14 816
Summa kortfristiga fordringar		**5 205**	**16 573**
Kassa och bank		237 124	990 404
Summa omsättningstillgångar		**242 329**	**1 006 977**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 869 302**	**4 432 142**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 033 743	2 060 794
Årets resultat		-405 274	-77 051
Summa fritt eget kapital		**628 469**	**1 983 743**
Summa eget kapital		**628 569**	**1 983 843**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34,35	1 096 700	2 272 950
Skulder till koncernföretag	36	137 095	170 391
Summa långfristiga skulder		**1 233 795**	**2 443 341**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	5
Skatteskulder		-	797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 938	4 155
Summa kortfristiga skulder		**6 938**	**4 957**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 869 302**	**4 432 142**

20221011105S3

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Förändring av moderbolagets eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	100	1 983 743	1 983 843
Vinstdisposition enligt årsstämma			
Utdelning till aktieägarna		-950 000	-950 000
Årets resultat		-405 274	-405 274
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**100**	**628 469**	**628 569**

Transaktion 09222115557458174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110554

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	2021	2020
Löpande verksamheten		
Årets resultat	-405 274	-77 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	310 574	276 900
Lämnade (+) och erhållna (-) koncernbidrag	82 601	-273 035
Uppskjuten skatt	-23 363	52 039
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-71 233	2 143
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	1 980	-1 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-104 715**	**-20 311**
Investeringsverksamheten		
Lån till (-) amortering från (+) koncernföretag	1 685 579	3 005 589
Förändring av långfristiga fordringar	-307 700	-331 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 377 879**	**2 674 403**
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring av koncernkonto hos dotterföretag	-	-387 726
Upptagande av externa lån	-	17 250
Amortering av externa lån	-1 176 250	-
Lån från (+) amortering till (-) koncernföretag	-33 296	45 688
Utbetald utdelning	-816 898	-1 338 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 026 444**	**1 663 688**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-753 280**	**990 404**
Likvida medel vid årets början	990 404	-
Årets kassaflöde	-753 280	990 404
Likvida medel vid årets slut	**237 124**	**990 404**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	237 124	990 404
Summa likvida medel	**237 124**	**990 404**
Erhållen ränta	36 599	47 830
Betald ränta	41 043	51 749
Betald skatt	797	-

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period upp till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. 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.

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäktsredovisning

Intäkter i entreprenadverksamhet redovisas enligt successiv vinstavräkning, beräkning sker på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till det beräknade arbetet för hela uppdraget. Hyresintäkter fördelas jämt över hyresperioden. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

Granitor ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Föreningarna bedöms utgöra externa kunder till bolaget. Granitor konsoliderar inte dessa bostadsrättsföreningar då bolaget inte anser sig ha bestämmande inflytande över dessa föreningar. Föreningarna har tillträtt sina fastigheter vars byggnad är under produktion och majoriteten av styrelseledamöterna består av externa ledamöter. Avtal som tecknats om produktion för att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet granskas av externa parter inom bostadsrättsområdet i samband med intygsgivning av ekonomisk plan. Övriga avtal som har betydelse för bedömningen är att Granitor åtar sig att från föreningarna förvärva bostadsrätter som viss tid efter slutbesiktning kvarstår osålda. Granitor åtar sig också att mot marknadsmässig ersättning under produktionstiden ansvara för ekonomisk och annan förvaltning samt att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Utifrån samma bedömning redovisas därmed koncernens intäkter hänförliga till bostadsprojekt enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos och i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110555

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varvid anskaffningsvärdet beräknas enligt först-in- först-ut-principen.

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.

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. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. I gemensamt styrda företag bedrivs verksamheten avtalsmässigt gemensamt av två eller flera parter. Innehav i intresseföretag och innehav i gemensamt styrda företag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretag och gemensamt styrda företag efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och gemensamt styrda företag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget respektive gemensamt styrt företag. När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värde och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

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
Förvaltningsfastigheter	25 - 65 år

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Avsättningar och skulder

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

Inkomstskatter

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

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktrationer.

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Fastigheterna värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

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

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110536

ÖVRIGA NOTER

KONCERNEN

NOT 3 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Sverige	2 446 519	1 586 057
Övriga marknader	-	-
Summa	**2 446 519**	**1 586 057**

NOT 4 LEASINGAVGIFTER

	2021	2020
Periodens leasingavgifter	13 945	29 754

Leasingavgifter förfaller enl. följande:

Inom ett år	9 851	26 472
Senare än ett år men inom fem år	16 215	52 430
Senare än fem år	-	1 261
Summa	**26 066**	**80 163**

NOT 5 REVISIONSAVGIFTER

	2021	2020
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	1 809	1 949
Skatterådgivning	201	181
Övriga tjänster	-	136
Summa	**2 010**	**2 266**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

NOT 6 PERSONAL

Medeltal anställda	2021		2020	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	115	63%	114	60%
Summa	**115**	**63%**	**114**	**60%**

Könsfördelning	Styrelse		VD o Företagsledning	
	2021	2020	2021	2020
Män	5	5	4	4
Kvinnor	-	-	4	4
Summa	**5**	**5**	**8**	**8**

Löner och ersättningar	2021		2020	
	Styrelse o VD	Övriga anställda	Styrelse o VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	7 346	76 022	7 206	73 873
Varav tantiem	2 993	-	3 240	-

Sociala avgifter	Pensioner	Övriga	Pensioner	Övriga
Styrelse o VD	2 257	2 136	2 505	2 091
Övriga anställda	22 355	23 575	22 671	21 633
Summa	**24 612**	**25 711**	**25 176**	**23 724**

NOT 7 FINANSIELLA POSTER

	2021	2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	24 321	16 934
Kursvinster	15	-
Övriga finansiella intäkter	1 606	920
Summa	**25 942**	**17 854**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011105S7

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-42 665	-43 410
Kursförluster	- 240	-39
Övriga finansiella kostnader	-1 062	-877
Summa	**-43 967**	**-44 326**

NOT 8 SKATTER

	2021	2020
Aktuell skatt	-540	-1 857
Uppskjuten skatt	8 453	10 821
Summa	**7 913**	**8 964**

Skillnaden mellan skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Resultat före skatt	133 877	81 910
Teoretisk skatt	-27 528	-17 529
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-7 187	-3 400
Ej skattepliktiga intäkter	42 643	29 783
Justeringar framtida skattesats	-	101
Justeringar tidigare år	-15	9
Skattekostnad	**7 913**	**8 964**

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 270 865	1 932 471
Årets investering	21 719	2 188
Årets omföring från pågående nyanläggning	668 016	343 505
Årets försäljning/utrangering	-76 614	-7 299
Utdelning verksamhet	-2 182 989	-
Summa	**700 997**	**2 270 865**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-309 350	-264 538
Årets avskrivning	-45 226	-45 849
Årets försäljning/utrangering	8 819	1 037
Utdelning verksamhet	264 344	-
Summa	**-81 413**	**-309 350**
Redovisat värde	**619 584**	**1 961 515**
Enligt externt utförda värderingar utgör koncernens fastighetsvärde	656 300	2 613 000
Skillnad jmf redovisat värde	36 716	651 485

NOT 10 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	137 694	139 146
Årets investering	-	103
Årets omföring från pågående nyanläggning	3 333	626
Årets försäljning/utrangering	-56	-2 181
Utdelning verksamhet	-129 718	-
Summa	**11 253**	**137 694**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-121 766	-117 688
Årets avskrivning	-3 618	-6 245
Årets försäljning/utrangering	56	2 167
Utdelning verksamhet	114 127	-
Summa	**-11 201**	**-121 766**
Redovisat värde	**52**	**15 928**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110358

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	741 908	721 821
Årets investering	231 718	365 121
Årets omföring från pågående nyanläggning	-671 349	-344 131
Årets försäljning/utrangering	-843	-903
Utdelning verksamhet	-297 065	-
Redovisat värde	**4 369**	**741 908**

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat enligt kapitalandelsmetoden		
Redovisat värde vid årets ingång	37 443	41 652
Årets inköp och emissioner	5 500	3 000
Årets försäljning	-23 226	-
Omklassificering	-	-3 044
Årets utdelning	- 3 145	-5 803
Årets resultatandelar	2 062	1 638
Summa	**18 634**	**37 443**
Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital	**18 634**	**37 443**

		Redovisat värde	
Företag	**Organisations nr Säte**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Holding i Västerparken AB	556975-1695 Stockholm	5 123	2 522
Granitor Aspira AB	556664-6070 Malmö	-	51
Allbygg i Höganäs AB	556710-4384 Höganäs	11 421	11 330
Serneke Granitor Holding AB	559157-8876 Göteborg	2 090	365
Stadsträdgården i Uppsala Holding AB	559005-0398 Uppsala	-	23 175
Summa		**18 634**	**37 443**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Företag	Andel	
	Kapital	Röst
Holding i Västerparken AB	50,0%	50,0%
Allbygg i Höganäs AB	49,9%	49,9%
Serneke Granitor Holding AB	50,0%	50,0%

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	366 117	430 753
Årets utlåning	627 797	271 364
Årets återbetalning	-254 300	-336 000
Redovisat värde	**739 614**	**366 117**

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	113 437	101 998
Utdelning verksamhet	-81 483	-
Årets förvärvade och sålda fastigheter	-1 014	618
Årets kostnad (-) / Intäkt (+)	8 453	10 821
Redovisat värde	**41 421**	**113 437**

Den uppskjutna skattefordran som avser underskottsavdrag uppgår till 23 667 kkr (95 635 kkr). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 114 355 kkr (464 430 kkr) värderats.

UPPSKJUTEN SKATT AVSEENDE TEMPORÄRA SKILLNADER ÅTERFINNS I FÖLJANDE POSTER

	2021-12-31	2020-12-31
Skattemässiga underskottsavdrag	23 667	95 635
Övriga avsättningar	14 614	26 933
Förvaltningsfastigheter	4 842	4 842
Övriga poster	116	176
Avgår skulder		
Förvaltningsfastigheter	-1 818	-12 379
Obeskattade reserver	-	-1 770
Redovisat värde	**41 421**	**113 437**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110559

NOT 15 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	978 509	340 051
Fakturerade intäkter	-843 182	-230 153
Upparbetad ej fakturerad intäkt	**135 327**	**109 898**

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	30	1 192
Förutbetalda hyror	2 118	6 186
Förutbetalda försäkringar	1 024	1 071
Övriga poster	11 077	8 139
Summa	**14 249**	**16 588**

NOT 17 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	10 580	-
Årets avsättning	3 034	10 580
Summa	**13 614**	**10 580**

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	27 715	26 813
Utdelning verksamhet	-4 900	-
Årets avsättning	1 338	2 244
Årets utbetalning	-3 142	-1 342
Summa	**21 011**	**27 715**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

Övriga avsättningar består av		
Garantiavsättningar	20 511	21 345
Övriga avsättningar	500	6 370
Summa	**21 011**	**27 715**

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2021-12-31	**2020-12-31**
Förfaller 1-5 år från balansdagen	1 097 176	2 273 382
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	29 209	29 487
Redovisat värde långfristig del	**1 126 385**	**2 302 869**
Kortfristig del	119	-
Summa	**1 126 504**	**2 302 869**

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	457 317	2 224 560
Andra långfristiga fordringar	654 000	-
Summa	**1 111 317**	**2 224 560**
Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar		
Andra långfristiga fordringar	13 614	10 580
Summa	**13 614**	**10 580**

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	**2020-12-31**
Förfaller 1-5 år från balansdagen	2 714	63 339
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	-	959
Redovisat värde långfristig del	**2 714**	**64 282**
Kortfristig del	-	-
Summa	**2 714**	**64 282**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110560

NOT 22 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2021-12-31	2020-12-31
Fakturerade intäkter	9 839	1 184
Upparbetade intäkter	-	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	**9 839**	**1 184**

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Löner och sociala avgifter	74 828	115 378
Förutbetalda intäkter	6 754	29 433
Räntekostnader	937	1 330
Fastighetsskatt	3 854	15 562
Övriga poster	495 129	465 545
Summa	**581 502**	**627 248**

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	35 029	35 652
Summa	**35 029**	**35 652**

MODERBOLAGET

NOT 25 REVISIONSARVODE

Har debiterats annat bolag i koncernen 2021

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

NOT 26 PERSONAL

Könsfördelning

	Styrelse		VD och Ftgledning	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Män	5	5	4	4
Kvinnor	-	-	4	4
Summa	**5**	**5**	**8**	**8**

Inga anställda i moderbolaget

NOT 27 FINANSIELLA POSTER

	2021	**2020**
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	740	-
Nedskrivning	-310 574	-276 900
Summa	**-309 834**	**-276 900**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernbolag	29 809	37 508
Övriga ränteintäkter	6 791	10 322
Summa	**36 600**	**47 830**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-41 989	-53 081
Summa	**-41 989**	**-53 081**

NOT 28 SKATTER

	2021	**2020**
Aktuell skatt	-	-797
Uppskjuten skatt	23 363	-52 039
Summa	**23 363**	**52 836**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110561

NOT 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	**919 352**	**795 366**
Lämnat aktieägartillskott	-	276 900
Nedskrivning	-310 574	-276 900
Årets inköp och emissioner	-	123 986
Utdelning koncernföretag	-133 102	-
Summa	**475 676**	**919 352**

			Redovisat värde	
Företag	**Org.nr**	**Säte**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Granitor Property Development AB	556319-4249	Stockholm	316 058	316 058
Granitor Real Estate AB	556622-8580	Stockholm	-	443 676
Granitor Projects AB	556532-9926	Stockholm	35 582	35 582
Lyckos Concepts AB	559113-9760	Stockholm	50	50
Granitor Concepts AB	559028-1357	Stockholm	787	787
Granitor Real Estate Fenix AB	556825-7074	Stockholm	123 199	123 199
Summa			**475 676**	**919 352**

Företag	**Andel**	
	Kapital	**Röst**
Granitor Property Development AB	100%	100%
Granitor Projects AB	100%	100%
Lyckos Concepts AB	100%	100%
Granitor Concepts AB	100%	100%
Granitor Real Estate Fenix AB	100%	100%

NOT 30 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	2 159 513	4 898 334
Årets utlåning	332 484	1 207 226
Årets återbetalning	-2 018 063	-3 946 047
Redovisat värde	**473 934**	**2 159 513**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

NOT 31 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	346 300	416 000
Årets utlåning	562 000	266 300
Årets återbetalning	-254 300	-336 000
Redovisat värde	**654 000**	**346 300**

NOT 32 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	52 039
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	23 363	-52 039
Redovisat värde	**23 363**	**0**

Den uppskjutna skattefordran avser underskottsavdrag och uppgår till 23 363 kkr (0 kkr). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 113 414 kkr (0 kkr) värderats.

NOT 33 EGET KAPITAL

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

Förslag till resultatdisposition:

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	1 033 743 025,45
Årets resultat	-405 273 911,00
Summa	**628 469 114,45**

Styrelsen föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överföres	628 469 114,45
Summa	**628 469 114,45**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110562

NOT 34 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 096 700	2 272 950
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	-	-
Redovisat värde långfristig del	**1 096 700**	**2 272 950**
Kortfristig del	-	-
Summa	**1 096 700**	**2 272 950**

NOT 35 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar i dotterföretags fastigheter	-	2 274 560
Fordran koncernföretag	442 700	-
Andra långfristiga fordringar	654 000	-
Summa	**1 096 700**	**2 274 560**

NOT 36 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp utan angiven förfallodag	137 095	170 391

NOT 37 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	4 962	26 652
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	150 500	150 500
Summa	**155 462**	**177 152**

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

NOT 38 KONCERNUPPGIFTER

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
Styrelseordförande

Roger Wikström

Thomas Mårtensson

David Sundin

Peter Syrén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor

Bengt Ekenberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110563

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Properties AB
Org. nr 556752-7196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Granitor Properties AB för år 2021.

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 2021 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.

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

mazars

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Properties AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö, Datum enligt signeringsverifikat

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor

Bengt Ekenberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557468174873 Signerat MS, RW, DS, TM, PS, BE1, KL1, BE2, KL2

20221011110564

Verifikat

Transaktion 09222115557468174873

Dokument

199 Midroc Properties Årsredovisning 2021 ÅR+RB
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2022-04-28 15:55:02 CEST (+0200) av Tijana Culic (TC)
Färdigställt 2022-04-29 17:49:34 CEST (+0200)

Initierare

Tijana Culic (TC)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
tijana.culic@granitor.se
+46707418979

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Skiöld"
Signerade 2022-04-28 16:05:43 CEST (+0200)

Roger Wikström (RW)
Personnummer 6511056654
roger.wikstrom@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2022-04-28 16:04:53 CEST (+0200)

David Sundin (DS)
Personnummer 197906141416
david.sundin@granitor.se

BankID

Thomas Mårtensson (TM)
Personnummer 5003254314
thomas.martensson@midroc.se

BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557468174873

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin"
Signerade 2022-04-28 16:12:02 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Mårtensson"
Signerade 2022-04-29 07:04:37 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYRÉN"
Signerade 2022-04-29 07:57:54 CEST (+0200)

Bengt Ekenberg (BE1)
Personnummer 196010013511
bengt.ekenberg@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT EKENBERG"
Signerade 2022-04-29 10:22:13 CEST (+0200)

Karin Löwhagen (KL1)
Personnummer 5408184827
karin.lowhagen@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-04-29 17:03:25 CEST (+0200)

Bengt Ekenberg (BE2)
Personnummer 196010013511
bengt.ekenberg@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT EKENBERG"
Signerade 2022-04-29 17:49:34 CEST (+0200)

Karin Löwhagen (KL2)
Personnummer 5408184827
karin.lowhagen@mazars.se

20221011110565

Verifikat

Transaktion 09222115557468174873

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-04-29 17:05:48 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