20230629387780

ÅRSREDOVISNING

för

Sesam Holding Aventurin AB

Org.nr. 559175-0236

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

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 9 juni.
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar **också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

Stockholm 2023-06-09
Ort och datum

Kristina Persson
Signatur

KRISTINA PERSSON
Namnförtydligande

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

Sesam Holding Aventurin AB
Org.nr. 559175-0236

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten
Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Granitor-gruppen
Sesam Holding Aventurin AB ingår i Granitor-gruppen. Som en del av Granitor-gruppen marknadsförs alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2022 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,7 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-24	-160	-8	-17	-10
Balansomslutning	19 053	21 117	164	168	60
Soliditet (%)	19,94	0,24	27,43	30,35	83,33

Ägarförhållanden
Sesam Holding Aventurin AB är ett helägt dotterbolag till Sesam Self Storage AB, 559103-2254.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa fritt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	50	143	-142	1
Erhållna aktieägartillskott		3 750		3 750
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-142	142	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	50	3 751	0	3 751

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets resultat

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	943
erhållna aktieägartillskott	3 750 000
årets resultat	10
	3 750 953
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	3 750 953
	3 750 953

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 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

Sesam Holding Aventurin AB
Org.nr. 559175-0236

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-24	-14
		-24	-14
Rörelseresultat		-24	-14
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-149
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	130
Räntekostnader		0	-127
		0	-146
Resultat efter finansiella poster		-24	-160
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 564	60
Lämnade koncernbidrag		-3 540	-40
		24	20
Resultat före skatt		0	-140
Skatt på årets resultat		0	-2
Årets resultat		**0**	**-142**

20250630938781

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

Sesam Holding Aventurin AB
Org.nr. 559175-0236

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	15 325	11 575
Fordringar hos koncernföretag	3	3 564	209
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 889	11 784
Summa anläggningstillgångar		18 889	11 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	9 330
Summa kortfristiga fordringar		0	9 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		164	3
Summa kassa och bank		164	3
Summa omsättningstillgångar		164	9 333
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 053**	**21 117**

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

Sesam Holding Aventurin AB
Org.nr. 559175-0236

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1	-6
Erhållet aktieägartillskott		3 750	149
Årets resultat		0	-142
Summa fritt eget kapital		3 751	1
Summa eget kapital		3 801	51
Långfristiga skulder	4		
Skulder till koncernföretag		15 252	251
Summa långfristiga skulder		15 252	251
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		0	20 815
Summa kortfristiga skulder		0	20 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 053**	**21 117**

20250304-20250307

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Finansiella instrument
Andelar i koncernföretag
I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

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

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Sesam HBG Revolvern 2 AB 559238-1130	Stockholm	50 000 100%	3 500	50
MPD Aventurin Grund 2 AB 559238-1031	Stockholm	50 000 100%	50	50
MPD Aventurin Grund 3 AB 559238-1577	Stockholm	50 000 100%	50	50
JPB4 i Lund AB 559137-6628	Stockholm	50 000 100%	11 725	11 425
			15 325	11 575
Ingående anskaffningsvärde			11 575	150
Inköp			0	11 425
Lämnade aktieägartillskott			3 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			15 325	11 575
Utgående redovisat värde			15 325	11 575

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

NOTER

Not 3	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	209	0
	Tillkommande	0	209
	Avgående	-209	0
	Erhållna koncernbidrag	3 564	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 564	209
	Utgående redovisat värde	3 564	209

Not 4	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering efter 5 år	15 252	251
		15 252	251

Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB, 559138-8912 med säte i Stockholm.
Minsta koncernredovisning upprättas av Granitor Properties AB, 556752-7196, med säte i Stockholm.
Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitorgruppen. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se.

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Verkställande direktör

Lars Göran Adgård
Ordförande

Kristina Persson

Rickard Pålsson

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sesam Holding Aventurin AB
Org. nr 559175-0236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sesam Holding Aventurin AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sesam Holding Aventurin 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 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

20230627062536784

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 Sesam Holding Aventurin AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493912627 Signerat RP, KP, LGA, MN1, MN2, MS

Verifikat

Transaktion 09222115557493912627

Dokument

889 Sesam Holding Aventurin AB ÅR+RB 2022
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-06-01 10:45:11 CEST (+0200) av Yusuf Abdulkadir (YA)
Färdigställt 2023-06-05 14:03:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Rickard Pålsson (RP)
Personnummer 196407163515
rickard.palsson@veidec.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD PÅLSSON"
Signerade 2023-06-02 07:57:44 CEST (+0200)

Kristina Persson (KP)
Personnummer 6712183588
kristina.persson@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA PERSSON"
Signerade 2023-06-01 13:36:35 CEST (+0200)

Lars Göran Adgård (LGA)
Personnummer 195010114394
lars@adgard.se

BankID

Mathias Nilsson (MN1)
Personnummer 8501173531
mathias.nilsson@mazars.se

BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557493912627

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Adgård"
Signerade 2023-06-01 10:47:00 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"
Signerade 2023-06-05 14:03:46 CEST (+0200)

Mathias Nilsson (MN2)
Personnummer 8501173531
mathias.nilsson@mazars.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"
Signerade 2023-06-05 13:19:20 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2023-06-01 11:23:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

Yusuf Abdulkadir
072 015 00 23

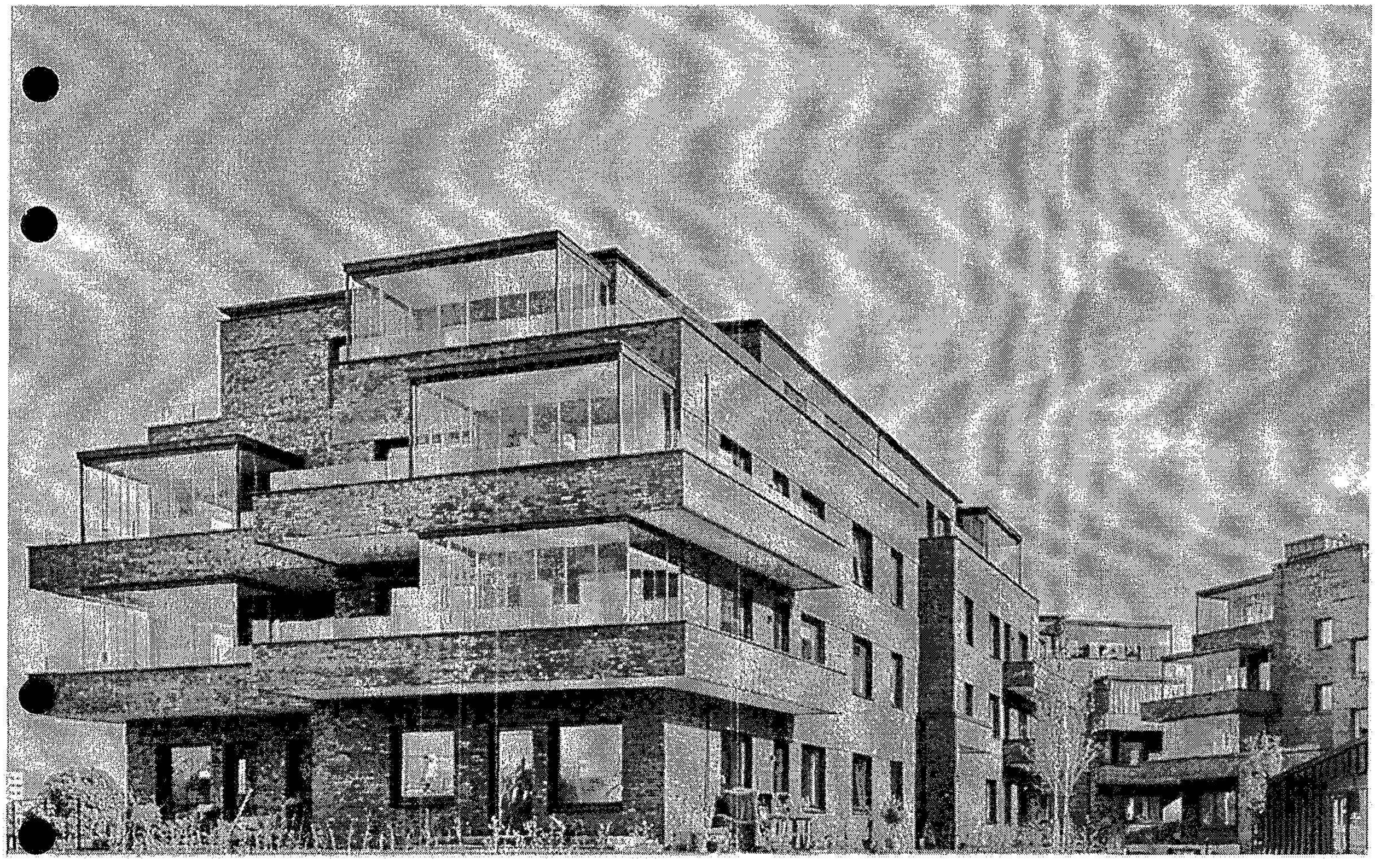
granitor

20230823022244

Årsredovisning 2022
Granitor Properties AB

(556752-7196)

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022



Together
to get there

Transaktion 09222115537491637173 Signerat VS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LEF, DS

Innehåll

INNEHÅLL 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 11

KONCERNENS BALANSRÄKNING 12

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL 14

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 15

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 17

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 18

FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 20

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 21

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER 22

Transaction ID 222 [illegible] Signerat v.S, PS, Rw, MO1, MO2, RO1, RO2, [illegible]

20230823022245

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

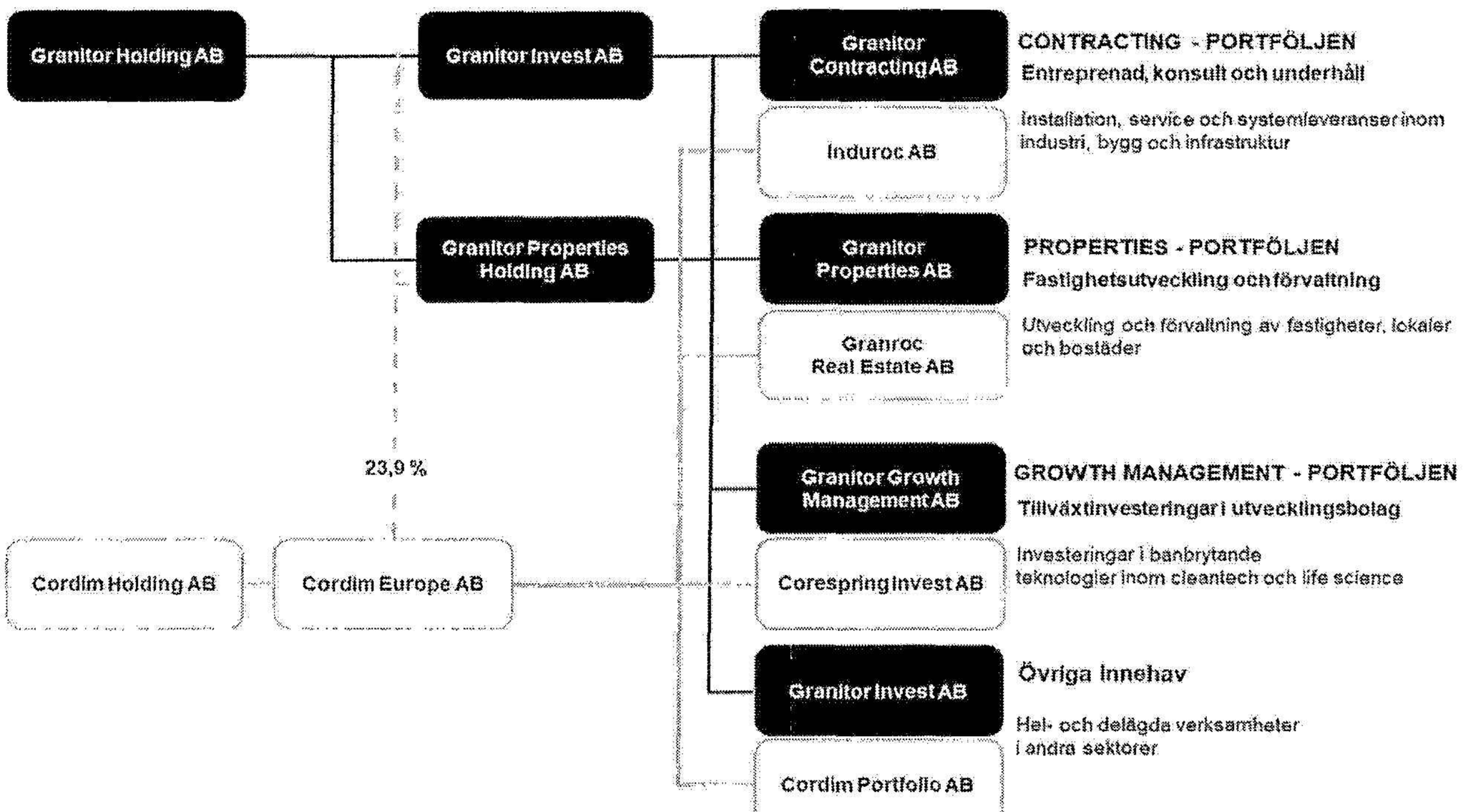
Granitor Properties AB, med säte i Stockholm utgör moderbolag i Granitor Properties gruppen. Koncernen, nedan benämnd Granitor Properties, ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet samt därutöver bedriva entreprenadverksamhet.

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 en del av Granitor-gruppen marknadsförs alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden: entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är via de olika dotterbolagen lokalt etablerade i ett flertal olika länder. Under 2022 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,7 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

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



Transaktion 09222115557491637175 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDF, US

Försäljning och resultat

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 776	2 447	1 586	5 062	2 732
Resultat före skatt	81	134	82	1 959	249
Varav reavinster på anläggningstillgångar	-	-	-	-	81
Balansomslutning	3 438	3 381	5 416	6 900	5 090
Soliditet (inkl ägarlån)	43%	42%	41%	50%	29%
Soliditet (inkl ägarlån och övervärden	45%	43%	46%	53%	42%
Medeltalet anställda	123	115	114	114	111

Verksamheten i koncerngruppen

Granitor Properties vill skapa platser, kontor och hem som ger möjlighet för människor att leva och arbeta hållbart. Det gör vi genom att skapa miljöer som kunder, brukare och besökare älskar. Vi är lokalt engagerad och ansvarstagande och vill göra en positiv skillnad genom de bostäder, arbetsplatser och stadsmiljöer vi utvecklar och förvaltar. 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 förvaltning. Verksamheten marknadsförs under olika varumärken såsom Granitor, Lyckos, World Trade Center och Sesam Self Storage. Granitor Properties har även en egen entreprenadverksamhet för genomförande av utvalda interna och egenutvecklade projekt. Under 2022 har en avveckling av den egna entreprenadverksamheten inletts. Se vidare under punkten "*Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång*" nedan.

Stads- och områdesutveckling

Granitor Properties ambition är att skapa stadsdelar och områden som får människor och företag att växa och utvecklas. Vi skall bidra till att skapa den hållbara staden. Det handlar om attraktiva fastigheter med eftertraktat innehåll samt hög nivå på arkitektur, men också om att skapa platser i husen och i staden där vi trivs, vill stanna upp och mötas. Vi utgår från människans behov och skala samt ser vikten av stor variation och mångfald för att bidra till en långsiktigt hållbar stad. Vi bygger inte bara enskilda hus utan skapar hela kvarter och stadsdelar som ska hålla länge. Det resulterar i områden med stor potential som människor gärna söker sig till.

Arbetet startar redan i de tidiga skedena genom markutveckling där vi utvecklar byggrätter för byggnation. Granitor Properties erbjuder gynnsamma möjligheter för goda investeringar. Genom lyhördhet för marknadens behov och förväntningar skapar vi attraktiva visioner och målsättningar för projekten.

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.

20230823022246

Kontor och kommersiella lokaler

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 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 bolaget också framgångsrikt kontorsfastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg.

Granitor Properties utvecklar olika typer av lokaler såsom kontor, hotell, samhällsfastigheter och 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 Granitor Properties 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 högt satta 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

Transaktion 09222115537491637179 Signerat MS, PS, RW, MOJ, MO2, RO1, RO2, LOF, US

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 än vad som annars hade varit fallet. Certifiering stärker också varumärket. För Granitor 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
- Byggrådet (inom Byggföretaget)
- Lokal färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- 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

Granitor Properties och marknaden

Vår bransch har under flera år befunnit sig i en perfekt storm – i positiv bemärkelse – där förutsättningarna varit goda för såväl god lönsamhet som bra tillväxt. Kostnaden för kapital har varit låg. Under den andra hälften av 2022 har den perfekta stormen varit omvänd – i negativ bemärkelse. Styrräntan har stigit i en takt som för tankarna tillbaka till 90-talet. Marknadsräntorna har stigit kopplat till det. Tillgången till kapital – som aldrig såg ut att sina – har utvecklats till en stängd obligationsmarknad med en restriktiv kreditgivning från affärsbankerna. Riskvilja har utvecklats till riskaversion. Hushållens tidigare optimism har vänt till att vara den lägsta sedan mätningarna startade på 1970-talet. Vändningen kom snabbt och oväntat, påverkat av den ryska invasionen av Ukraina, och har överträffat de flesta prognoser som har lagts – inte minst Riksbankens.

Inflationstryck och räntehöjningar ger särskilt stor påverkan på bostadssektorn men också på övriga sektorer inom bygg- och fastighet. Samtidigt har energipriser och inte minst elpriser rusat i höjden till orimliga nivåer som riskerar slå ut många elförbrukningsintensiva näringsverksamheter i Sverige.

Hög inflation, räntehöjningar och skenande kostnader för energi/el medför ökade levnadsomkostnader med följd att hushållens konsumtion starkt bromsas in, med påföljder på investeringsviljan. Påverkan på BNP-utvecklingen har inledningsvis underskattats av både analytiker, regering och Riksbank. Vår bedömning är dock att såväl Regering som Riksbanken, i sina sena analyser 2022, även fortsatt har underskattat sättningen i BNP.

Den börsnoterade delen av fastighetsbranschen har under 2022 fått utstå betydande ras i börsvärde. Fastighetsaktier handlas för närvarande med betydande rabatter i förhållande till substansvärden. Stor del av den börsnoterade delen av fastighetsbranschen har vidare en ansenlig andel av sin finansiering via obligationslån. Detta innebär betydande

Transaktion 09222115557499637175 Signerat PS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, FSI, DS

20230823022247

refinansieringsrisker när dessa obligationer skall omsättas, vilket skakar om branschen. De refinansieringar som ändå sker, görs till mycket höga obligationsräntor, vilket inte kommer vara hållbart i längden ställt mot de låga marknadsyielder som fastigheterna inhandlats för. Det troliga är att 2023 kommer att bli ett tufft mellanår för fastighetsbranschen. Enligt storbankernas årliga analyser kommer förutsättningarna för ekonomin inte mildras förrän tidigast 2024. Konjunkturinstitutet menar att en lågkonjunktur står för dörren och att kurvorna inte vänder upp förrän 2027.

Sett till de senaste åren har inflationstrycket varit lågt och Riksbanken har därför bedrivit en mycket expansiv penningpolitik för att inflationen ska ligga stabilt på 2%. Det har satt tryck på kronan som försvagades påtagligt under åren fram till pandemin. Under pandemin föll inflationen kraftigt och låg nära noll. Sedan slutet av 2021 har den dock stigit brant och ligger nu istället betydligt över målet. Inflationen (KPI) för helåret 2022 har varit 12,3% ställt mot målet om 2%. Inflationstakten är nu den högsta på över 30 år. Detta har inneburit snabbt och starkt ökade räntenivåer vilket innebär stora förändringar (försämringar) för vår bransch. Framåtriktat verkar man dock vara överens om att det finns övre gränser på räntenivåerna. De flesta prognosmakarna ser dock framför sig att inflationen kommer börja falla tillbaka under 2023 och landa runt 5-6%. Det dröjer till 2024 innan den för helåret är tillbaka på 2%.

Vi konstaterar att vi upplevt starkt stigande byggpriser under 2022 på omkring 16%. Byggpriserna har ökat långt mycket mer än den allmänna prisnivåns utveckling. Materialprisuppgången beror inte bara på kriget i Ukraina och pandemin, utan även p.g.a. ökade lagertillgångar. Många leverantörer har byggt upp lager under det senaste halvåret/året för att säkra tillgångar, vilket spätt på prisökningarna. De ökade lagertillgångarna tillsammans med en minskad efterfrågan tyder på att materialkostnader kommer att minska under 2023. Den svaga kronkursen påverkar dock kostnaderna för importerade material och tjänster negativt.

Trots ett ansträngt makroekonomiskt läge gjordes det fortfarande transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden under 2022, men aktiviteten avtog jämfört med tidigare år, och köpar- och säljarkategorierna är utbytta. Börsbolagen återfanns på säljarsidan drivet av risk för försämrad rating som i sin tur skulle kunna leda till ökade finansieringskostnader. På köparsidan återfanns bolag som har mycket eget kapital, som exempelvis institutioner och privatägda bolag.

Det ovan beskrivna allmänna marknadsläget har påverkat Granitor Properties på motsvarande sätt som övriga branschen genom högre räntekostnader, ökade byggkostnader och starkt minskad försäljning av bostäder. Granitor Properties genomförde vidare endast några få och till volymen små försäljningar av fastigheter under 2022. Beaktat marknadsläget genomförde bolaget under året även färre byggstarter än vad som ursprungligen var planerat.

Särskilt om bostadsmarknaden

Under 2022 har bolagets fokus legat på att sälja bostäder ur den påbörjade stocken, såväl inom varumärket Granitor som Lyckos. Vid årets utgång var c:a 81% av den pågående stocken såld med förhandsavtal, vilket i sammanhanget måste betraktas som gott.

Det föreligger dock ett fortsatt stort bostadsbehov i Sverige och det ackumulerade underskottet motsvarar enligt Boverket cirka 180 000 bostäder. Det årliga bostadsbehovet de närmaste åren är drygt 60 000 bostäder per år.

Enligt SCB påbörjades preliminärt nybyggnation av totalt cirka 54 850 bostäder under 2022. Det är en minskning med cirka 19% jämfört med 2021. Sättningen under Q4 2022 var 56% jämfört med samma kvartal 2021.

Mycket tyder på att nybyggnationen 2023 som bäst kommer att utgöra 40% av nybyggnationen under 2021, dvs c:a 25.000 bostäder.

Granitor Properties har endast prognostiserat c:a 150 byggstartade bostäder under 2023.

Stor andel av nybyggnationen av hyresrätter har under de senaste åren erhållit betydande investeringsstöd, vilket underlättat möjligheten att räkna ihop kalkylerna. Efter regeringsskiftet så togs det statliga investeringsstödet för nyproduktion av hyresrätter bort. Ingenting talar för att nuvarande regering kommer att återinföra bidraget under sin regeringstid. Nyproduktionen av hyresrätter är istället beroende av en friare hyressättning. En sådan är dock inte i sikte då det föreligger en stark majoritet att inte tillåta det (både inom regeringen – inklusive SD – samt oppositionen).

De ökade räntorna medför ökade avkastningskrav (yielder), vilket medför att bostadsutvecklare får svårare att realisera sina projekt. Hyresrätterna har stått för 50% av nyproduktionen av bostäder de senaste åren. Vi kan därför vara helt säkra på att vi kommer att se en mycket stark uppbromsning av hyresrättsbyggandet under de närmaste åren.

Transaktion 09222115557491637175 Signerat PS, PS, RW, MOL, MO2, RO1, RO2, LD1, DS

Hyresmarknaden för kontor har under 2022 varit stabil, och efterfrågan på nya lokaler har ökat efter pandemin. Många företag ser över sina behov utifrån nya arbetssätt som en följd av ändrat beteende efter pandemin.

Under inledningen av 2022 så avtog restriktionerna från pandemin och många av hyresgästerna kunde återgå till att nyttja sina kontor på ett normalt sätt igen. Effekterna av pandemin är dock tydliga och vi ser ett nytt sätt att använda fastigheterna på efter pandemin. Det är mer fokus på kontoret som en mötesplats och plats för samarbeten samt en plats för social gemenskap och tillhörighet. Kontorets funktion, läge och innehåll är numera ännu viktigare och mer betydelsefullt än tidigare. Likaså är bedömningen att flexibla avtalsvillkor, såsom kortare avtalslängd och möjligheten att dela funktioner och ytor, kommer att förstärkas ytterligare.

Totalt sett finns det i marknaden troligen för stort utbud av kontor men kontor med rätt läge, funktion och innehåll finns det troligtvis ett underskott av. Därför ser vi ett stort intresse för kontor som är centralt belägna med omkringliggande serviceutbud och nära kollektivtrafik.

Stigande räntor kommer troligtvis att bidra till ökade marknadsyielder. Det kommer dock att skilja stort mellan bra belägna och moderna kontorsfastigheter som möter marknadens nya behov jämfört med det äldre beståndet. Samtidigt har vi en uppräkning av hyrorna som dämpar pressen på sjunkande fastighetsvärden. KPI-utvecklingen från oktober 2021 till oktober 2022 var hela 10,85%. Med tanke på den fortsatt höga förväntningen på inflation under 2023 kommer det föreligga stora hyreshöjningar även under 2024. Vi räknar med att marknadsyielder för kontorsfastigheter kan stiga med 10-75 punkter under 2023.

Även nybyggnation av kontor drabbas av de ökade produktionskostnaderna. Vi bedömer dock att nybyggnationen av kontor inte kommer att drabbas lika hårt som nybyggnationen av bostäder. All nybyggnation kommer dock fortsatt att kantas av djupgående analyser innan startbeslut fattas.

Granitor Properties färdigställde under 2022 fastigheten Regula 1 i Helsingborg. Nyproducerad och modern fastighet som marknadsförs under varumärket World Trade Center och innehåller såväl kontor som hotell. Vidare byggstartade bolaget den första etappen inom Embassy of Sharing i Hyllie med projektet "Fyrtornet". Bolaget planerade under 2022 för ytterligare en kontorsetapp, projektet Drivbänken, vilken byggstartades under Q1 2023.

Särskilt om marknaden för Samhällsfastigheter

Ett stort antal investerare visar stort intresse för samhällsfastigheter, d.v.s. fastigheter med kommun, region eller statliga hyresgäster (eller hyresgäster som indirekt finansieras via samhället). Långa avtal i denna nisch betraktas som obligationer. Intresset bedöms vara gott under scenarioperioden då övriga segment bedöms minska i omfattning. Samhällsfastigheter har fram till första kvartalet 2022 haft låga avkastningskrav. Indikationen är att marknadsyielden justerats upp till slutet av 2022 med 50-100 punkter beroende på hyresgäst, produkt och läge.

Granitor Properties avslutade under 2022 om- och tillbyggnation av skola i Kristianstad och planerar under 2023 att byggstarta ytterligare samhällsfastigheter i form av bl a trygghetsboende och idrottsplatsfaciliteter.

Särskilt om marknaden för lager och logistik

Efterfrågan på moderna logistikfastigheter har varit stark på senare år. Avkastningskraven pressades ner till mycket låga nivaer under första halvåret 2022. Segmentet bedöms ha en fortsatt god efterfrågan bland såväl kunder som sluttagare. Prognosen är att prime yield i de mest attraktiva logistiklägena kommer att stiga till cirka 5% under det närmaste året.

Granitor Properties har under 2022 byggstartat det andra projektet under det majoritetsägda varumärket Sesam Self Storage, vilket omfattar fastigheter innehållande självhämtningslager och liknande service. Projektet är beläget på en attraktiv fastighet invid E22 i Lund.

Särskilt om projektportföljen

Bolagets 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

Transaktion 09222115Sof4-91687... Signerat BS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LF DS

20230823022248

projektportföljen byggrätter som medger ca 5.700 bostäder och därutöver ca 215.000 kvm bruttoarea för kommersiella verksamheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den starkt förändrade marknadssituationen under 2022 har medfört starkt minskad nyproduktion och försäljning av bostäder. Koncentrationen har istället legat på att i så stor utsträckning som möjligt säkra upp befintliga kunder så att de fullföljer ingångna avtal och slutför sina köp. Granitor Properties har byggstartat 396 bostäder under året samt de kommersiella projekten Fyrtornet (kontor) i Hyllie, Parskolan (kontor) i Ängelholm; Sesam Self Storage i Lund samt ett projekt med handel i Kävlinge.

Granitor Properties har arbetat för en avveckling av sin underliggande entreprenadverksamhet inom Granitor Construction. Detta har medfört att personal anställd i Granitor Construction i Stockholm har sagts upp. För Granitor Constructions verksamhet i Malmö har istället en inkråmsaffär inkluderande anställd personal förberetts för genomförande under Q1 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av det snabbt försämrade marknadsläget och minskning i volym av byggstarter, har bolagets styrelse och ägare tagit beslut om avveckling av bolagets entreprenadverksamhet. Personalen inom entreprenadavdelningen i Stockholm har sagts upp i december 2022 och verksamheten kommer att avvecklas under 2023. Entreprenadavdelningen i Malmö, inklusive personal, har genom en inkramsaffär i mars 2023 överlåtits till en extern part.

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.

**Verksamheten inom Granitor Construction kommer att avvecklas under 2023.*

Ägarförhållanden

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

Transaktion 09222115557491637179 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDF, DS

Förslag till resultatdisposition

(Belopp i kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	628 469 114
Årets resultat	-75 708 113
Summa	**552 761 001**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	552 761 001
Summa	**552 761 001**

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

Transaktion 09222115557491637134 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LO1, LO

20230823022249

Koncernens Resultaträkning

	NOT	2022	2021
Nettoomsättning	3	**1 775 720**	**2 446 519**
Aktiverat arbete för egen räkning		313 476	171 003
Övriga rörelseintäkter		-	335
Råvaror och förnödenheter		-868 005	-1 427 584
Övriga externa kostnader	4,5	-980 457	-854 429
Personalkostnader	6	-144 087	-136 759
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 459	-48 844
Övriga rörelsekostnader		-293	-401
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 320	2 062
Rörelseresultat		**83 215**	**151 902**
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 955	25 942
Räntekostnader och liknande poster		-37 340	-43 967
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**80 830**	**133 877**
Skatt	8	-36 807	7 913
ÅRETS RESULTAT		**44 023**	**141 790**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		47 174	142 120
Innehav utan bestämmande inflytande		- 3 151	-330
		44 023	141 790

Transaktion 09222115574916537179 Signerat BS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LBI, JPS

Koncernens Balansräkning

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	9	4 616	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	700 469	619 584
Inventarier, verktyg och installationer	11	8 271	52
Pågående nyanläggningar	12	24 127	4 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	24 256	18 634
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	3 575	3 575
Andra långfristiga innehav	15	3 000	2 500
Andra långfristiga fordringar	16	830 893	739 614
Uppskjuten skattefordran	17	4 853	41 421
Summa anläggningstillgångar		**1 604 060**	**1 429 749**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Projektutvecklingsfastigheter		752 213	565 076
Lägenheter och lokaler		31 944	28 446
		784 157	**593 522**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 173	89 620
Fordringar hos koncernföretag		16	7
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 004	5 627
Övriga fordringar		359 554	919 177
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	325 963	135 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 331	14 249
		780 041	**1 164 007**
Kassa och bank		269 572	194 041
Summa omsättningstillgångar		**1 833 770**	**1 951 570**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 437 830**	**3 381 319**

Transaktion 09222115557491687 Signerat VS, PS, BW, MO1, MO2, MO3, RO2, LUF, DS

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 469 357	1 422 183
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 469 457**	**1 422 283**
Innehav utan bestämmande inflytande		22 838	1 241
Summa eget kapital		**1 492 295**	**1 423 524**
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	16 741	13 614
Övriga avsättningar	21	21 785	21 011
Summa avsättningar		**38 526**	**34 625**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	1 524 363	1 126 385
Övriga långfristiga skulder	24	18 515	2 714
Summa långfristiga skulder		**1 542 878**	**1 129 099**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	129	119
Fakturerad ej upparbetad intäkt	25	52 392	9 839
Leverantörsskulder		100 394	94 820
Skulder till koncernföretag		5 252	3 147
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 834	26 589
Skatteskulder		182	176
Övriga kortfristiga skulder		69 857	77 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	129 091	581 502
Summa kortfristiga skulder		**364 131**	**794 071**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 437 830**	**3 381 319**

20230823022250

Transaktion 09222115553649163717?

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 2022-01-01	100	1 422 183	**1 422 283**	1 241	**1 423 524**
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				24 748	**24 748**
Årets resultat		47 174	**47 174**	-3 151	**44 023**
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**100**	**1 469 357**	**1 469 457**	**22 838**	**1 492 295**

Transaktion 09222115537490837176 Signerat VS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, 1 av 15

20230823022251

Koncernens Kassaflödesanalys

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Årets resultat	44 023	141 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	15 459	48 844
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2 320	-2 062
Avsättning för pensioner	3 127	3 034
Övriga avsättningar	774	-1 804
Uppskjuten skatt	36 568	-8 453
Förändring av rörelsekapital		
Investering i omsättningsfastigheter, netto	-291 416	122 369
Ökning (-) minskning (+) av varulager	-86 539	-4 275
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	383 966	-379 607
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-429 950	99 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-153 230**	**-19 236**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-5 326	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-109 369	-253 437
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-500	-
Förändring långfristiga fordringar	-91 279	246 503
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	68 638
Köp av intressebolag	-7 502	-5 500
Försäljning av intressebolag	-	22 332
Utdelning från intresseföretag	4 200	3 145
Lån till (-) amortering från (+) intresseföretag	-	5 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-209 776**	**87 649**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av externa lån	397 988	423 716
Andra långfristiga skulder	15 801	-59 060
Utbetald utdelning	-	-898 349
Tillskott från minoritetsägare	24 748	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**438 537**	**-533 693**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**75 531**	**-426 808**

Transaktion 09222115557491637175 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RÖ1, RÖ2, LDF, DS

Likvida medel vid årets början	194 041	620 849
Årets kassaflöde	75 531	-426 808
Likvida medel vid årets slut	**269 572**	**194 041**

Likvida medel består av:

Banktillgodohavanden	269 572	194 041
Summa likvida medel	**269 572**	**194 041**

Erhållen ränta	33 725	24 321
Betald ränta	33 244	41 728
Betald skatt	556	1 821

Transaktion 09222115690749163717 Signerat VS, PS, RW, MOI, MO2, KO1, KO2, FUI, US

20230823022252

Moderbolagets Resultaträkning

	NOT	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	28,29	-22 650	-30 813
Rörelseresultat		**-22 650**	**-30 813**
Finansiella poster	30		
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-309 834
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 859	36 600
Räntekostnader och liknande poster		-35 749	-41 989
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-24 540**	**-346 036**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		28 380	30 494
Lämnade koncernbidrag		-56 185	-113 095
Resultat före skatt		**-52 345**	**-428 637**
Skatt	31	-23 363	23 363
ÅRETS RESULTAT		**-75 708**	**-405 274**

Transaktion 09222115557477916397175 Signerat MS, PS, RW, MOJ, MO2, BOJ, BO2, JDF, DS

Moderbolagets Balansräkning

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	475 676	475 676
Fordringar hos koncernföretag	33	606 080	473 934
Andra långfristiga fordringar	34	814 000	654 000
Uppskjuten skattefordran	35	-	23 363
Summa anläggningstillgångar		**1 895 756**	**1 626 973**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 941	3 518
Fordringar hos koncernföretag		1 151 196	1 687
Övriga fordringar		858	-
Summa kortfristiga fordringar		**1 157 995**	**5 205**
Kassa och bank		247 928	237 124
Summa omsättningstillgångar		**1 405 923**	**242 329**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 301 679**	**1 869 302**

Transaktion 09222115557491634 Signerat: AS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDL 1-S

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	36		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		628 469	1 033 743
Årets resultat		-75 708	-405 274
Summa fritt eget kapital		**552 761**	**628 469**
Summa eget kapital		**552 861**	**628 569**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37,38	1 391 700	1 096 700
Skulder till koncernföretag	39	74 185	137 095
Summa långfristiga skulder		**1 465 885**	**1 233 795**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75	-
Skulder till koncernföretag		1 278 358	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 500	6 938
Summa kortfristiga skulder		**1 282 933**	**6 938**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 301 679**	**1 869 302**

20230823022353

Transaktion 09222115557491637175 Signerat MS, PS, RW, RO1, MO2, RO1, RO2, LDF, US

Förändring av moderbolagets eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100	628 469	628 569
Årets resultat		-75 708	-75 708
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**100**	**552 761**	**552 861**

Transaktion 09222115557-916347f5 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDI, DS

20230823022254

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Årets resultat	-75 708	-405 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	-	310 574
Lämnade (+) och erhållna (-) koncernbidrag	27 805	82 601
Uppskjuten skatt	23 363	-23 363
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-3 281	-71 233
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-2 363	1 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-30 184**	**-104 715**
Investeringsverksamheten		
Lån till (-) amortering från (+) koncernföretag	-132 146	1 685 579
Förändring av långfristiga fordringar	-160 000	-307 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-292 146**	**1 377 879**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av externa lån	923 000	-
Amortering av externa lån	-628 000	-1 176 250
Lån från (+) amortering till (-) koncernföretag	38 134	-33 296
Utbetald utdelning	-	-816 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**333 134**	**-2 026 444**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**10 804**	**-753 280**
Likvida medel vid årets början	237 124	990 404
Årets kassaflöde	10 804	-753 280
Likvida medel vid årets slut	**247 928**	**237 124**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	247 928	237 124
Summa likvida medel	**247 928**	**237 124**
Erhållen ränta	33 859	36 599
Betald ränta	35 748	41 043
Betald skatt	-	797

Transaktion 09222115557494916717 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDF, DS

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 09222115557491631 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LOF, DS

20230823022255

Varulager

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

Projektutvecklingfastigheter

Projektutvecklingsfastigheter redovisas bland varulager och består av mark för framtida exploatering, färdigutvecklade fastigheter som avses säljas samt pågående arbeten avseende egenutvecklade projekt.

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:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år

Transaktion 09222115557491637145 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, DH, OS

Maskiner	5 - 10 år
Förvaltningsfastigheter	25 - 65 år

Nedskrivning

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

Leasing

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

Avsättningar och skulder

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

Inkomstskatter

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

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på koncernens fastigheter. 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 09222115557491687174 Signerat 4S, FS, RW, MO1, MO2, RC1, RC2, ED, GS

20230823022356

ÖVRIGA NOTER

KONCERNEN

NOT 3 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Sverige	1 775 720	2 446 519
Övriga marknader	-	-
Summa	**1 775 720**	**2 446 519**

NOT 4 LEASINGAVGIFTER

	2022	2021
Periodens leasingavgifter	12 341	13 945

Leasingavgifter förfaller enl. följande:

Inom ett år	8 710	9 851
Senare än ett år men inom fem år	16 322	16 215
Senare än fem år	-	-
Summa	**25 032**	**26 066**

NOT 5 REVISIONSARVODE

	2022	2021
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	2 103	1 809
Skatterådgivning	180	201
Övriga tjänster	-	-
Summa	**2 283**	**2 010**

Transaktion 09222115574916837175 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, DH, OS

NOT 6 PERSONAL

Medeltal anställda	2022		2021	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	123	61%	115	63%
Summa	**123**	**61%**	**114**	**60%**

Könsfördelning	Styrelse		VD o Företagsledning	
	2022	2021	2022	2021
Män	4	5	4	4
Kvinnor	1	-	4	4
Summa	**5**	**5**	**8**	**8**

Löner och ersättningar	2022		2021	
	Styrelse o VD	Övriga anställda	Styrelse o VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	6 982	79 786	7 346	76 022
Varav tantiem	2 208	-	2 993	-

Sociala avgifter	Pensioner	Övriga	Pensioner	Övriga
Styrelse o VD	1 721	2 022	2 257	2 136
Övriga anställda	25 641	23 326	22 355	23 575
Summa	**27 362**	**25 348**	**24 612**	**25 711**

NOT 7 FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	33 725	24 321
Kursvinster	-	15
Övriga finansiella intäkter	1 230	1 606
Summa	**34 955**	**25 942**

Transaktion 09222115557491663245 Signerat BS, PS, RW, MO1, MO2, KO1, KO2, LF, US

20230823022357

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-37 062	-42 665
Kursförluster	-61	- 240
Övriga finansiella kostnader	-217	-1 062
Summa	**-37 340**	**-43 967**

NOT 8 SKATTER

	2022	2021
Aktuell skatt	-239	-540
Uppskjuten skatt	-36 568	8 453
Summa	**-36 807**	**7 913**

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

Resultat före skatt	80 830	133 877
Teoretisk skatt	-16 651	-27 528
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-27 383	-7 187
Ej skattepliktiga intäkter	41 485	42 643
Omvärdering av uppskjuten skatt	-34 254	-
Justeringar tidigare år	-4	-15
Skattekostnad	**-36 807**	**7 913**

NOT 9 BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETE

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Årets investering	5 326	-
Summa	**5 326**	**-**

Transaktion 09222 - 1555749163/1/5 Signerat VS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, DF, DS

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-710	-
Summa	**-710**	**-**
Redovisat värde	**4 616**	**-**

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	700 997	2 270 865
Årets investering	11 000	21 719
Årets omföring från pågående nyanläggning	70 452	668 016
Årets försäljning/utrangering	-488	-76 614
Omklassificering	14 242	-
Utdelning verksamhet	-	-2 182 989
Summa	**796 203**	**700 997**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 413	-309 350
Årets avskrivning	-14 321	-45 226
Årets försäljning/utrangering	-	8 819
Utdelning verksamhet	-	264 344
Summa	**-95 734**	**-81 413**
Redovisat värde	**700 469**	**619 584**
Enligt externt utförda värderingar utgör koncernens fastighetsvärde	832 187	656 300
Skillnad jmf redovisat värde	131 718	36 716

Transaction ID 20220525165749163475 Standard VS, PS, RW, M01, M02, R01, R02, UF, DS

20230823022538

NOT 11 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 253	137 694
Årets omföring från pågående nyanläggning	8 647	3 333
Årets försäljning/utrangering	-2 640	-56
Utdelning verksamhet	-	-129 718
Summa	**17 260**	**11 253**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 201	-121 766
Årets avskrivning	-428	-3 618
Årets försäljning/utrangering	2 640	56
Utdelning verksamhet	-	114 127
Summa	**-8 989**	**-11 201**
Redovisat värde	**8 271**	**52**

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 369	741 908
Årets investering	98 857	231 718
Årets omföring från pågående nyanläggning	-79 099	-671 349
Årets försäljning/utrangering	-	-843
Utdelning verksamhet	-	-297 065
Redovisat värde	**24 127**	**4 369**

Transaktion 09222115557491637175 Signerat VS, PS, RW, MOJ, MO2, RO4, RO2, LDT, CS

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat enligt kapitalandelsmetoden		
Redovisat värde vid årets ingång	18 634	37 443
Årets inköp och emissioner	7 502	5 500
Årets försäljning	-	-23 226
Årets utdelning	-4 200	- 3 145
Årets resultatandelar	2 320	2 062
Summa	**24 256**	**18 634**
Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital	24 256	18 634

Företag	**Organisations nr**	**Säte**	**Redovisat värde 2022-12-31**	**2021-12-31**
Holding i Västerparken AB	556975-1695	Stockholm	8 880	5 123
Allbygg i Höganäs AB	556710-4384	Höganäs	12 446	11 421
Serneke Granitor Holding AB	559157-8876	Göteborg	2 930	2 090
umma			**24 256**	**18 634**

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 14 FODRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	3 575	3 575
Redovisat värde	**3 575**	**3 575**

Transaktion 09222115557491637175 Signerat BS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, EUH, DS

20230823022559

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA INNEHAV

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 500	2 500
Årets förvärv	500	-
Redovisat värde	**3 000**	**2 500**

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	739 614	366 117
Årets utlåning	631 000	627 797
Årets återbetalning	-539 721	-254 300
Redovisat värde	**830 893**	**739 614**

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	41 421	113 437
Utdelning verksamhet	-	-81 483
Årets förvärvade och sålda fastigheter	-	-1 014
Årets kostnad (-) / Intäkt (+)	-36 568	8 453
Redovisat värde	**4 853**	**41 421**

Den uppskjutna skattefordran som avser underskottsavdrag uppgår till 1 834 kkr (23 667 kkr). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 9 635 kkr (114 355 kkr) värderats.

UPPSKJUTEN SKATT AVSEENDE TEMPORÄRA SKILLNADER ÅTERFINNS I FÖLJANDE POSTER

	2022-12-31	2021-12-31
Skattemässiga underskottsavdrag	1 834	23 667
Övriga avsättningar	6 505	14 614
Förvaltningsfastigheter	-	4 842
Övriga poster	116	116

Transaktion 09222115557491687179 Signerat VS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LH, LT5

Avgår skulder		
Förvaltningsfastigheter	-3 602	-1 818
Redovisat värde	**4 853**	**41 421**

NOT 18 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	1 440 132	978 509
Fakturerade intäkter	-1 114 169	-843 182
Upparbetad ej fakturerad intäkt	**325 963**	**135 327**

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 442	30
Förutbetalda hyror	1 767	2 118
Förutbetalda försäkringar	740	1 024
Övriga poster	7 382	11 077
Summa	**11 331**	**14 249**

NOT 20 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	13 614	10 580
Årets avsättning	3 127	3 034
Summa	**16 741**	**13 614**

Transaktion 09222_1555-916387 PS Signerat PS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, I DF T.S.

20230823002260

NOT 21 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	21 011	27 715
Utdelning verksamhet	-	-4 900
Årets avsättning	2 973	1 338
Årets utbetalning	-2 199	-3 142
Summa	**21 785**	**21 011**

Övriga avsättningar består av		
Garantiavsättningar	21 785	20 511
Övriga avsättningar	-	500
Summa	**21 785**	**21 011**

NOT 22 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	1 392 216	1 097 176
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	132 147	29 209
Redovisat värde långfristig del	**1 524 363**	**1 126 385**
Kortfristig del	129	119
Summa	**1 524 492**	**1 126 504**

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	964 000	457 317
Andra långfristiga fordringar	814 000	654 000
Summa	**1 778 000**	**1 111 317**
Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar		
Andra långfristiga fordringar	16 741	13 614
Summa	**16 741**	**13 614**

Transaktion 09222115557-916371F5 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, IDF, DS

NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	18 515	2 714
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	-	-
Redovisat värde långfristig del	**18 515**	**2 714**
Kortfristig del	-	-
Summa	**18 515**	**2 714**

NOT 25 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerade intäkter	703 522	9 839
Upparbetade intäkter	-651 130	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	**52 392**	**9 839**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och sociala avgifter	29 493	74 828
Förutbetalda intäkter	9 667	6 754
Räntekostnader	5 585	937
Fastighetsskatt	4 046	3 854
Övriga poster	80 300	495 129
Summa	**129 091**	**581 502**

Transaktion 09222115557491637175 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDH, DS

20230823022261

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden	77 592	35 029
Summa	**77 592**	**35 029**

MODERBOLAGET

NOT 28 REVISIONSARVODE

Har debiterats annat bolag i koncernen 2022

NOT 29 PERSONAL

Könsfördelning

	Styrelse		VD och Ftgledning	
	2022	2021	2022	2021
Män	4	5	4	4
Kvinnor	1	-	4	4
Summa	**5**	**5**	**8**	**8**

Inga anställda i moderbolaget

NOT 30 FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	-	740
Nedskrivning	-	-310 574
Summa	**-**	**-309 834**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernbolag	11 084	29 809
Övriga ränteintäkter	22 775	6 791
Summa	**33 859**	**36 600**

Transaktion 09222115657491634125 Signerat BS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDE, DS

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-35 749	-41 989
Summa	**-35 749**	**-41 989**

NOT 31 SKATTER

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-23 363	23 363
Summa	**-23 363**	**23 363**

NOT 32 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	**475 676**	**919 352**
Nedskrivning	-	-310 574
Utdelning koncernföretag	-	-133 102
Summa	**475 676**	**475 676**

Företag	Org.nr	Säte	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Granitor Property Development AB	556319-4249	Stockholm	316 058	316 058
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 AB	556825-7074	Stockholm	123 199	123 199
Summa			**475 676**	**475 676**

Företag	Andel Kapital	Andel 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 AB	100%	100%

Transaktion 09222115557491683714 Signerad VS, PS, RW, MO1, MO2, RO1 RO2, LOF, DS

20230823022622

NOT 33 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	473 934	2 159 513
Årets utlåning	207 000	332 484
Årets återbetalning	-74 854	-2 018 063
Redovisat värde	**606 080**	**473 934**

NOT 34 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	654 000	346 300
Årets utlåning	631 000	562 000
Årets återbetalning	-471 000	-254 300
Redovisat värde	**814 000**	**654 000**

NOT 35 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	23 363	-
Årets kostnad (-) / Intäkt (+)	-23 363	23 363
Redovisat värde	**0**	**23 363**

Den uppskjutna skattefordran avser underskottsavdrag och uppgår till 0 kkr (23 363 kkr). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 0 kkr (113 414 kkr) värderats. Totalt skattemässigt underskott uppgår till 176 668 kkr (113 414 kkr)

NOT 36 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	628 469 114
Årets resultat	-75 708 113
Summa	**552 761 001**

Transaktion 09222115357491637175 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, BO1, BO2, LDF, DS

Styrelsen föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överföres	552 761 001
Summa	**552 761 001**

NOT 37 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 391 700	1 096 700
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	-	-
Redovisat värde långfristig del	**1 391 700**	**1 096 700**
Kortfristig del	-	-
Summa	**1 391 700**	**1 096 700**

NOT 38 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fordran koncernföretag	577 700	442 700
Andra långfristiga fordringar	814 000	654 000
Summa	**1 391 700**	**1 096 700**

NOT 39 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp utan angiven förfallodag	74 185	137 095

Transaktion 09222115557491637179 Signerad MS, PS, RW, MO1, MO2, RO1, RO2, LDF, DS

20230823022263

Not 40 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden	73 025	4 962
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	267 859	150 500
Summa	**340 884**	**155 462**

NOT 41 KONCERNUPPGIFTER

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805. Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB 559138-8912.

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 Sköld
Styrelseordförande

Roger Wikström

Lisa Dominguez Flodin

David Sundin

Peter Syrén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557-916371?5 Signerat MS, PS, RW, MOJ, MO2, RO1, RO2, I Df, DS

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Transaktion 09222115557491637[illegible] Signerat MS, PS, PW, MO1, MO2, KO1, KO2, DF, [illegible]
PRAXITY Empowering Business Globally

20230823022644

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115574954637244 Signerat MS, PS, RW, MO1, MO2, SO1, RO1, OV, DS
PRAXITY Empowering Business Globally

Verifikat

Transaktion 09222115557491637175

Dokument

ÅR 2022 Granitor Properties AB + RevB
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2023-04-26 15:37:38 CEST (+0200) av Henric Rahm (HR)
Färdigställt 2023-04-27 11:09:47 CEST (+0209)

Initierare

Henric Rahm (HR)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
henric.rahm@granitor.se
+46727172295

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiold"
Signerade 2023-04-26 17:17:27 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)
Personnummer 630820-4192
peter.syren@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYREN"
Signerade 2023-04-27 03:26:43 CEST (+0200)

Roger Wikström (RW)
Personnummer 19651105-6654
roger.wikstrom@granitor.se

Michael Olsson (MO1)
Personnummer 197403285139
michael.olsson@mazars.se

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491637175

20230823023265

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2023-04-26 17:00:26 CEST (+0200)

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"
Signerade 2023-04-27 10:10:37 CEST (+0200)

Michael Olsson (MO2)
Personnummer 197403285138
michael.olsson@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"
Signerade 2023-04-27 11:09:47 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 6309033080
rose-marie.ostberg@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-04-27 10:51:43 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 6305033980
rose-marie.ostberg@mazars.se

BankID

Lisa Dominguez Flodin (LDF)
Personnummer 7204126206
lisa.dominguez-flodin@granitor.se

BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491637175

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG" Signerade 2023-04-27 11:01:00 CEST (+0200)	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin" Signerade 2023-04-26 15:53:21 CEST (+0200)*
David Sundin (DS) *Personnummer 790614-1416* *david.sundin@granitor.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin" Signerade 2023-04-26 16:01:35 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