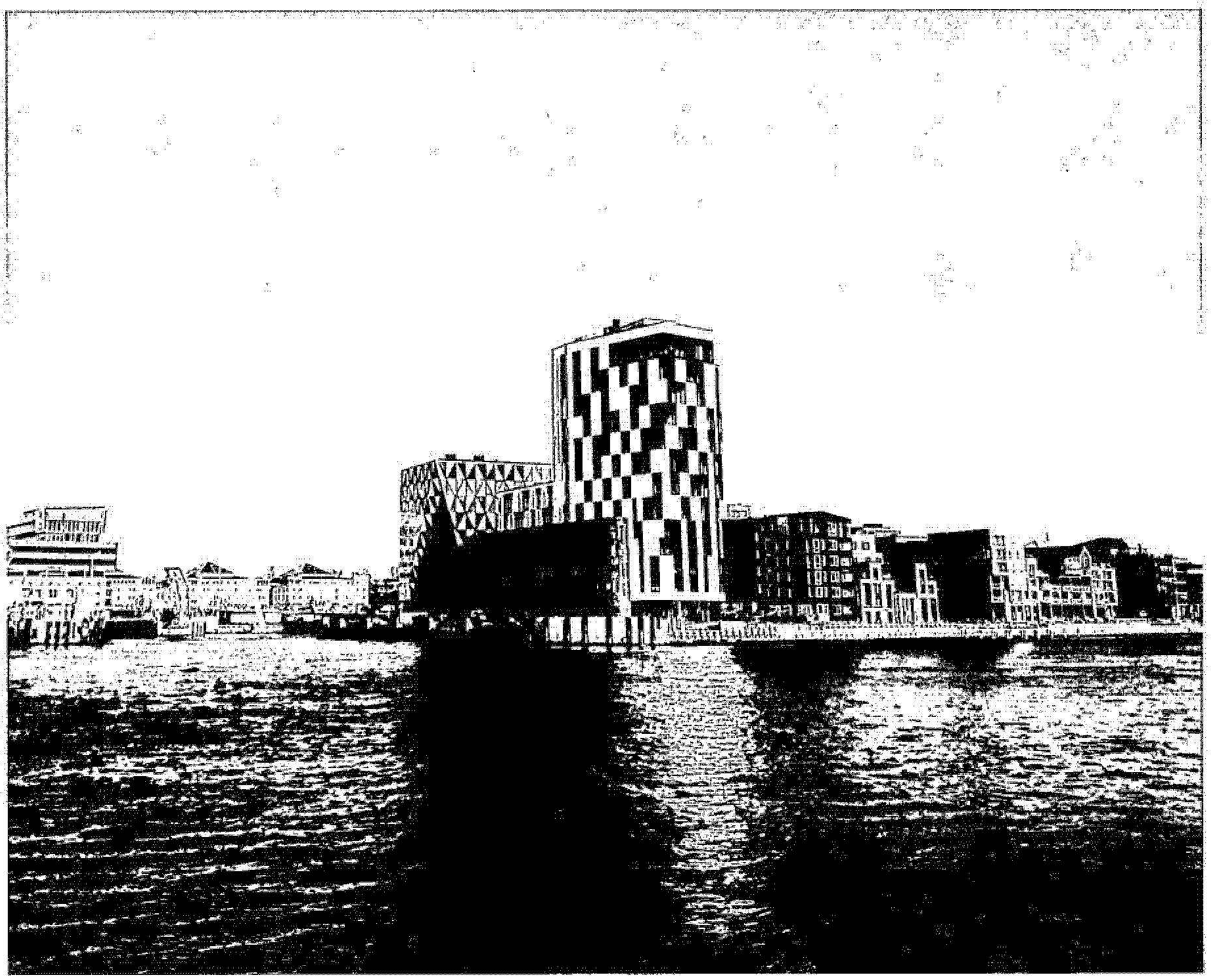
20240605401111

Årsredovisning 2023
Granroc Real Estate AB (556622-8580)



Kopians överensstämmelse med originalet intygas:
Thea Norang
Thea Norang
0762936374

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28-05-2024
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

30-05-2024
Ort och datum

Signatur

Roger Wikström
Namnförtydligande

granitor
Transaktion 09222115557517773362 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2, DS, LDF

20240605401142

Innehåll

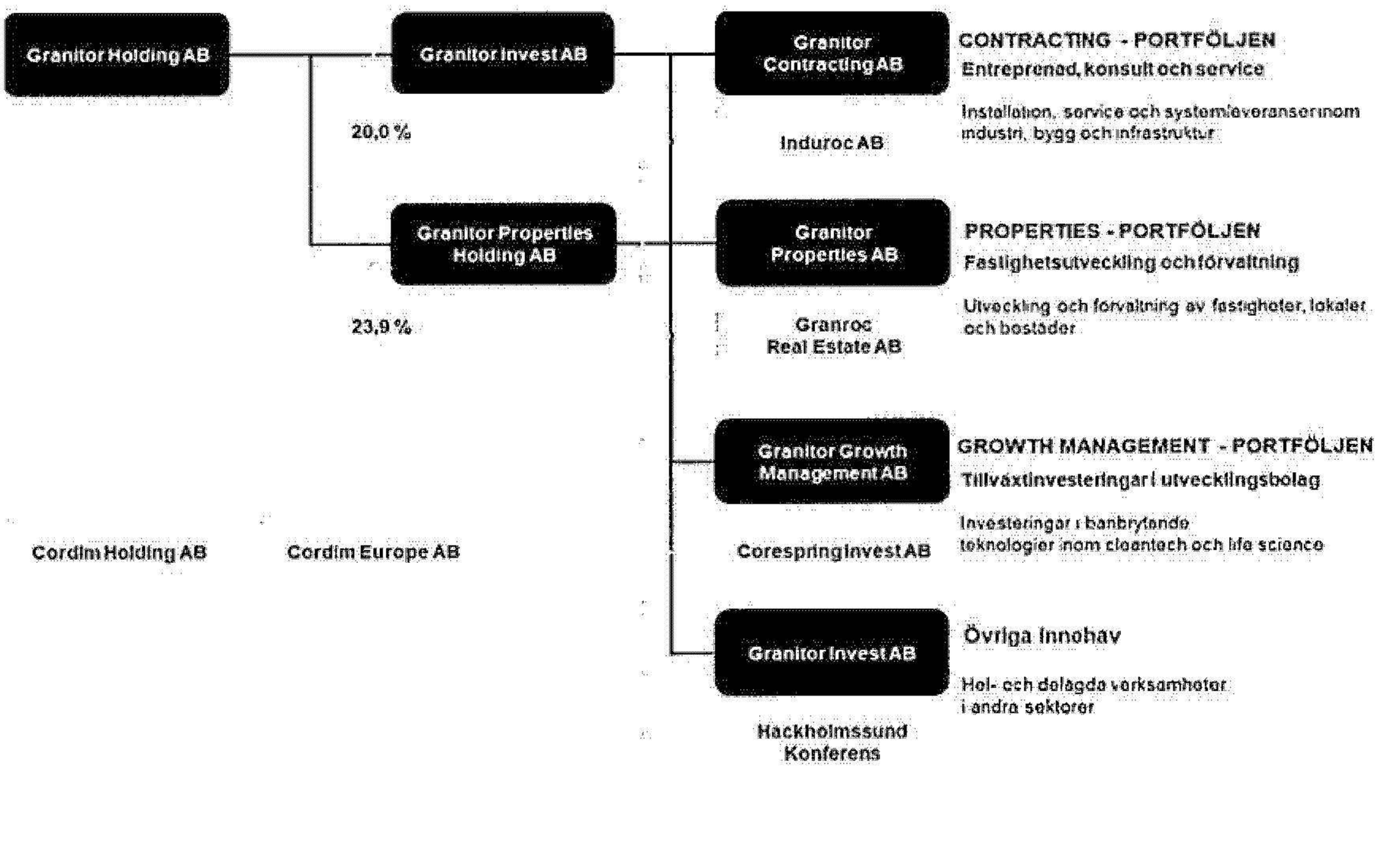
INNEHÅLL	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	8
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	9

20240505401113

Granitor-gruppen

Bolaget Granroc Real Estate 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 2023 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 10,0 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Nedanstående schema visar Granitor-gruppens olika affärsområden och ägarkoncernernas majoritetsinflytande. Bolaget Granroc Real Estate AB ingår i affärsområde förvaltning.



20240605401114

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet
Granroc Real Estate AB med organisationsnummer 556622-8580 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Granroc Real Estate AB utgör moderbolag för helägda dotterbolag vilka äger och förvaltar fastigheter. Fastigheterna utgörs av kontor samt hotell och är geografiskt koncentrerade till Öresundsregionen.

Flerårsöversikt

Granroc Real Estate AB har under åren 2020 – 2023 haft följande utveckling, belopp i tkr.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 139	2 500	193	-
Resultat efter finansiella poster	2 060	55 990	-	-
Balansomslutning	2 343 345	2 447 903	2 434 580	1 031 386
Soliditet	3%	3%	5%	9%

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Den underliggande verksamheten inom Granroc Real Estate koncernen är mycket stark och under 2023 har vi haft tillväxt med ökad uthyrningsgrad och ökat driftnetto. Koncernen har lyckats väl med sin uthyrningsverksamhet, både när det gäller att utveckla och förändra för befintliga hyresgäster, men också när det gäller nyuthyrning. Koncernens bolag har attraktiva och moderna fastigheter med rätt innehåll, inte minst under varumärket World Trade Center.

Under 2023 har vi haft en marknad som varit kraftigt påverkad av en hög inflation med efterföljande höga räntenivåer. Förändringen påbörjades redan andra halvåret 2022 och hade ett snabbt förlopp. Under senare delen av 2023 har vi dock kunnat konstatera att inflationen är på väg nedåt mot mer hållbara nivåer och i linje med Riksbankens mål. Centralbankerna signalerar att räntetoppen är nådd och har aviserat räntesänkningar. Marknaden räknar med att räntesänkningar kommer ske med start under våren/sommaren 2024 och att vi sedan kan räkna med ett antal sänkningar under 2024 och 2025 som ger en relativt snabb räntekurva nedåt. Långräntorna har brutit en stigande trend och är tydligt på väg ner. De korta räntorna förväntas börja falla under våren/sommaren 2024.

Hyresmarknaden och efterfrågan på kontor har under 2023 varit stabil för fastigheter med rätt läge och innehåll. Många företag ser över sina behov utifrån nya arbetssätt som en följd av ändrat beteende efter pandemin. Kontorets roll har blivit mer komplex och möjligheten att möta både medarbetarnas och företagens behov kräver mer av arbetsplatsen idag. Kontoret skall så klart profilera företaget och vara en mötesplats men det skall även fylla behoven av social samvaro, samarbete, koncentration och återhämtning. 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. Vi kommer att se en växande skillnad i attraktivitet, hyresnivåer och fastighetsvärden mellan sämre och bättre kontorsfastigheter. Granroc Real Estates dotterbolag äger moderna kontors- och hotellfastigheter på rätt lägen och med det innehåll som efterfrågas, vilket är gynnsamt för framtiden.

Ägarförhållanden
Granroc Real Restate AB är ett helägt dotterbolag till Cordim Europe AB, 556622-8838.

Bolaget utgör moderbolag, men med stöd av ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Granroc Real Estate AB är dotterföretag till är Cordim Holding, 559134-9559, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Granroc Real Estate AB är dotterföretag till är Cordim Europe org.nr. 556622-8838, med säte i Stockholm.

Förslag till resultatdisposition
(Belopp i SEK)
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	50 354 406
Årets resultat	15 287 492
Summa	**65 641 898**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	65 641 898
Summa	**65 641 898**

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor där ej annat anges.

granitor
Transaktion 09222115557517773362 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2, DS, LDF

Resultaträkning (tkr)

	NOT	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 139	2 500
		1 139	**2 500**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		- 1 403	- 3 493
Rörelseresultat		**- 264**	**- 993**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	56 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	105 643	45 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	- 103 319	- 44 533
Resultat efter finansiella poster		**2 060**	**55 990**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		14 361	- 8 581
Resultat före skatt		**16 421**	**47 409**
Skatt på årets resultat		- 1 134	-
ÅRETS RESULTAT		**15 287**	**47 409**

20240605401315

20240605401116

Balansräkning (tkr)

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	3 558	3 558
Fordringar hos koncernföretag	5	1 583 861	2 273 822
Uppskjuten skattefordran		92 434	93 568
Summa anläggningstillgångar		**1 679 853**	**2 370 948**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		663 251	76 718
Övriga fordringar		241	237
Summa omsättningstillgångar		**663 492**	**76 955**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 343 345**	**2 447 903**

20240605401117

Balansräkning (tkr)

	NOT		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			10 000	10 000
Summa bundet eget kapital			**10 000**	**10 000**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst			50 354	2 945
Årets resultat			15 287	47 409
Summa fritt eget kapital			**65 641**	**50 354**
Summa eget kapital			**75 641**	**60 354**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	7	1 575 753	1 683 861
Skulder till koncernföretag	8		670 000	694 335
Summa långfristiga skulder			**2 245 753**	**2 378 196**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	7	8 108	8 108
Leverantörsskulder			167	279
Skulder till koncernföretag			13 497	-
Övriga kortfristiga skulder			179	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			-	802
Summa kortfristiga skulder			**21 951**	**9 353**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			**2 343 345**	**2 447 903**

20240605401118

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	10 000	2 945	12 945
Årets resultat		47 409	47 409
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**10 000**	**50 354**	**60 354**
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	10 000	50 354	60 354
Årets resultat		15 287	15 287
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**10 000**	**65 641**	**75 641**

20240505401119

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 tkr om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs.

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. 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 redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

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.

Låneutgifter
Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig.

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.

NOT 2 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Summa	**105 643**	**45 516**
Varav avseende koncernbolag	105 639	45 516

NOT 3 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Summa	**- 103 319**	**- 44 533**
Varav avseende koncernbolag	- 13 400	-

NOT 4 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat anskaffningsvärde vid årets ingång	3 558	3 558
Summa anskaffningsvärde	3 558	3 558
Redovisat värde	**3 558**	**3 558**

20240605401120

NOT 5	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31
	Fordran vid årets början	2 273 822	2 226 854
	Årets utlåning	-	338 354
	Årets återbetalning	- 689 961	- 291 386
	Summa	1 583 861	2 273 822
	Redovisat värde	**1 583 861**	**2 273 822**

NOT 6	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller 1-5 år från balansdagen	1 575 753	1 683 861
	Redovisat värde långfristig del	**1 575 753**	**1 683 861**
	Kortfristig del	8 108	8 108
	Summa	**1 583 861**	**1 691 969**

NOT 7	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Fordringar hos koncernföretag	1 583 861	1 691 969
	Summa	**1 583 861**	**1 691 969**

NOT 8	SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp utan angiven förfallodag	670 000	694 335

Datum enligt signeringsverifikat.

Magnus Skiöld
Styrelseordförande

David Sundin

Lisa Dominguez Flodin

Roger Wikström

Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat.

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

20240605401121

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granroc Real Estate AB
Org. nr 556622-8580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granroc Real Estate AB för år 2023, som ingår från sidan 4 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granroc Real Estate AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Granroc Real Estate 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Transaktion 09222115557517773362 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2, DS, LDF
PRAXITY Empowering Business Globally

20240605140122

verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granroc Real Estate AB för år 2023 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 Granroc Real Estate 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

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517773362 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2, DS, LDF PRAXITY Empowering Business Globally

Verifikat

Transaktion 09222115557517773362

Dokument

ÅR 2023 - Granroc Real Estate AB
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-05-17 16:05:00 CEST (+0200) av Thea Norräng (TN)
Färdigställt 2024-05-24 08:11:55 CEST (+0200)

20240605401123

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:
Thea Norräng
0762936374

Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
thea.norrang@granitor.se
+46762936374

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2024-05-17 16:46:07 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYRÉN"
Signerade 2024-05-22 21:06:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557517773362

20240605401124

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2024-05-18 07:19:40 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 6309033980
rose-marie.ostberg@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2024-05-24 08:06:20 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2024-05-24 08:11:55 CEST (+0200)

David Sundin (DS)
Personnummer 7906141416
david.sundin@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin"
Signerade 2024-05-17 16:09:51 CEST (+0200)

SIGNATURES VERIFIED BY scrive

Verifikat

Transaktion 09222115557517773362

20240605401125

Lisa Dominguez Flodin (LDF)
Personnummer 7204128206
lisa.dominguez-flodin@granitor.se

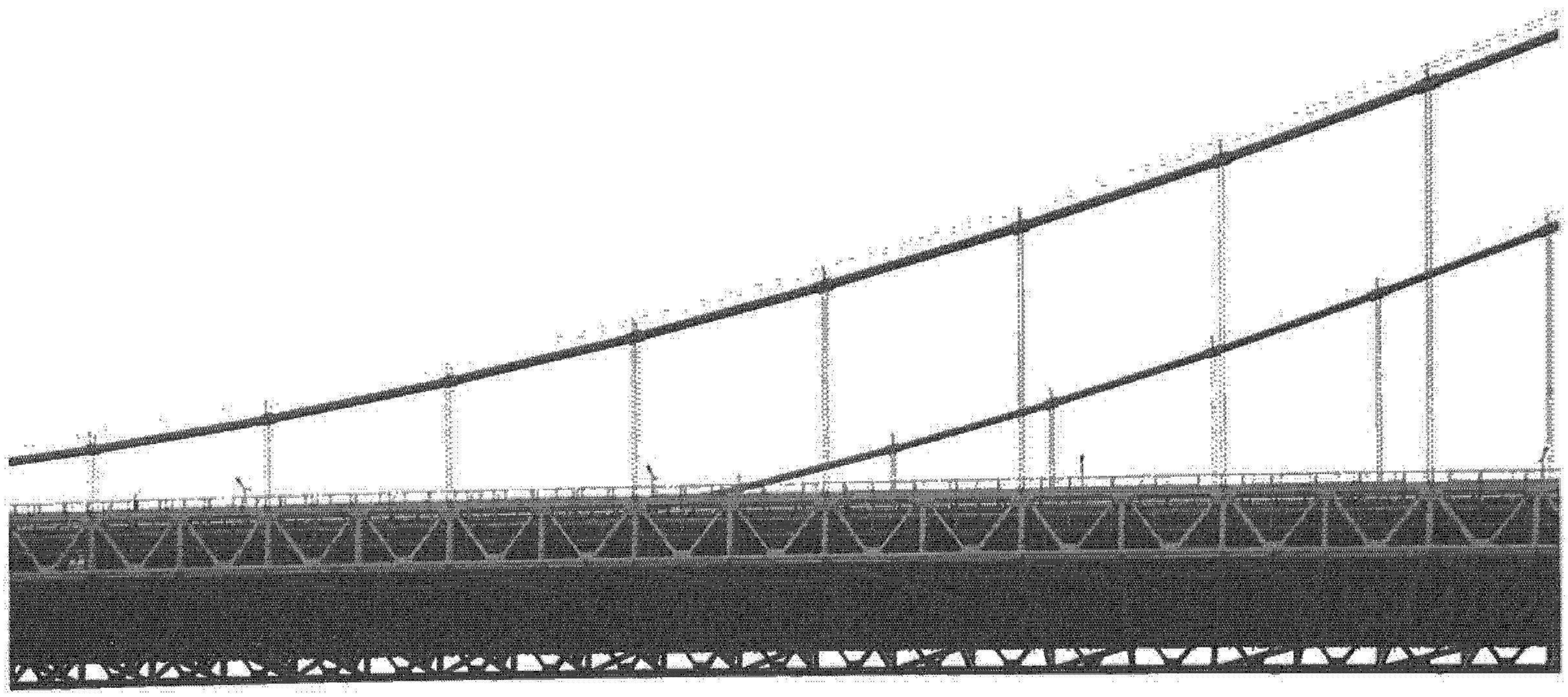
BankID

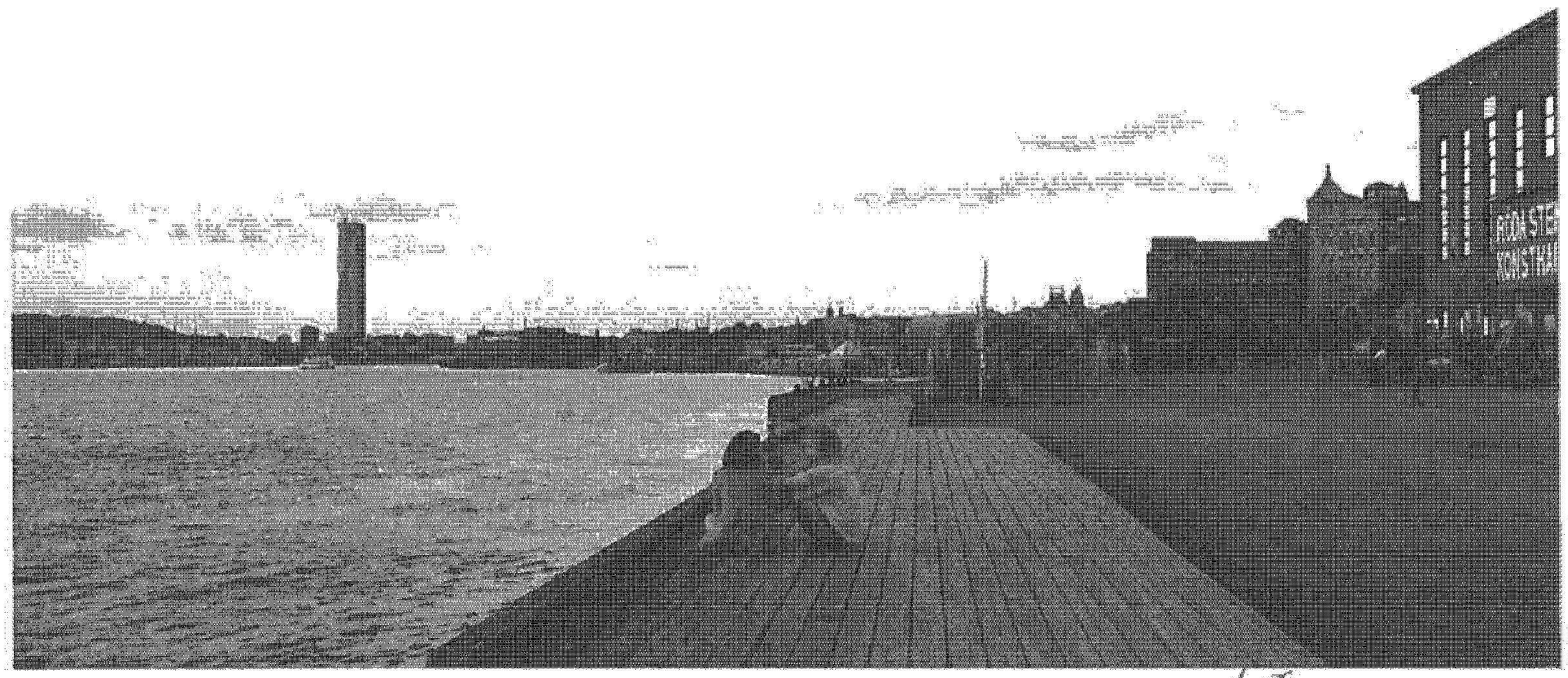
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"
Signerade 2024-05-17 16:19:25 CEST (+0200)

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

Årsredovisning 2023
Cordim Europe AB 556622-8838

Styrelsen och verkställande direktör för Cordim Europe AB får härmed
avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023





Innehåll

INNEHÅLL 2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR) 9
KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR) 10
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGNA KAPITAL (TKR) 12
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 13
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR) 14
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR) 15
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (TKR) 16
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 17
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER 18

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet och ägarförhållanden

Bolaget är ägare till aktierna i dotterbolagen Granroc Real Estate AB (556622-8580), Induroc AB (556687-4888), Corespring Invest AB (556949-3991) samt Hackholmssund Konferens AB (556527-9659).

Cordim Europe AB med säte i Stockholm ägs till 100% av Cordim Holding AB (559134-9559).

Cordim Europe AB verksamhet 2023

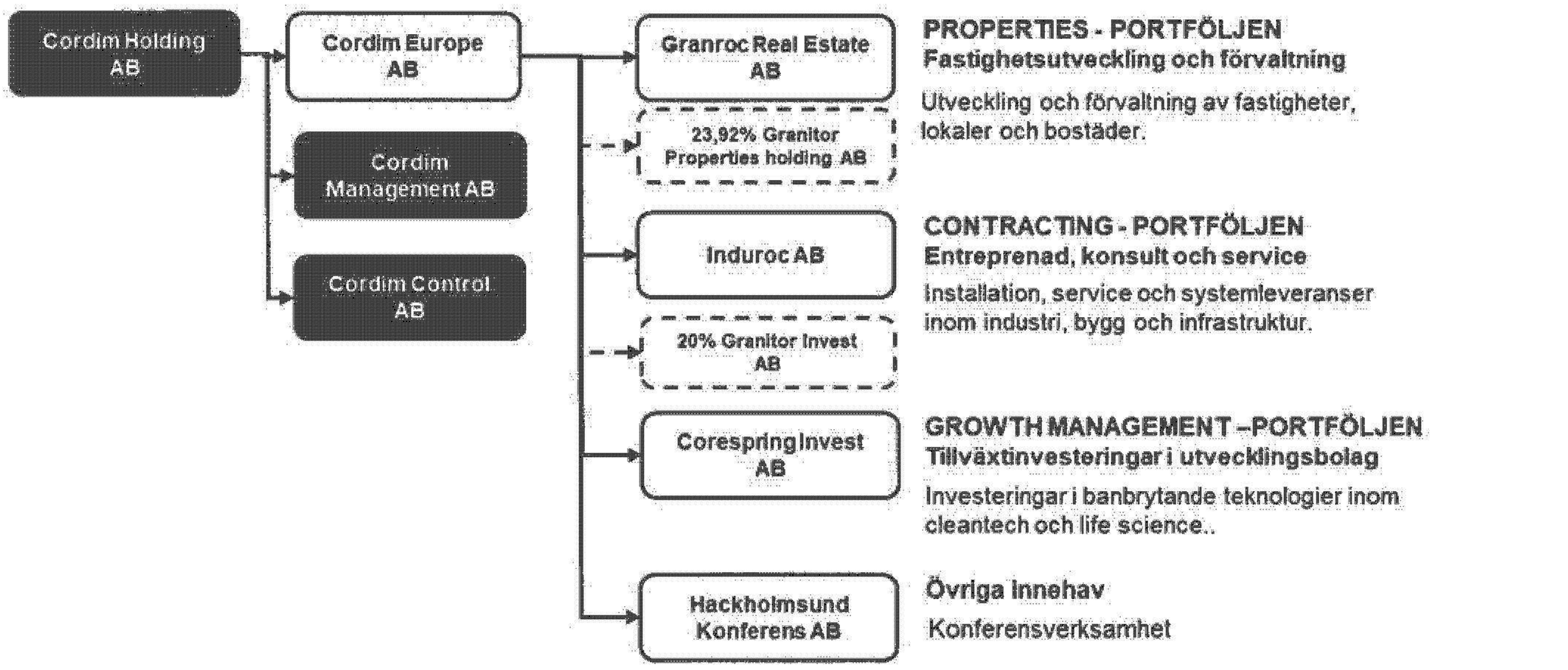
Under räkenskapsåret har Sverige och övriga världen sett en fortsatt påverkan av det krig som utspelar sig i Ukraina med tillhörande följdeffekt att energipriserna ökat, vilket i sin tur inneburit hög generell inflation och räntehöjningar under 2023. För Cordim Europe ABs del har året varit paradoxernas år med å ena sidan det bästa resultatet någonsin inom vår entreprenadverksamhet, medan det å andra sidan nästan varit tvärstopp för utveckling av nya bostäder och generellt en mer ansträngd situationen för fastighetsbranschen.

En betydande framgångsfaktor har för Cordim varit att vi sedan starten av corona-pandemin ägnat mycket tid åt medvetandegöra det som händer i omvärlden och hur det påverkar våra olika affärsverksamheter. En annan framgångsfaktor för koncernen är vårt decentraliserade synsätt där varje verksamhet har kunnat möta sina olika utmaningar på ett agilt och ansvarsfullt sätt. De utmaningar vi upplevt har främst varit kopplade till hög inflation och de stigande räntorna som tynger hushållens konsumtion och våra kunders investeringsförmåga i såväl Sverige som omvärlden.

Cordim Holdings koncern- och portföljledning hanteras med hjälp av ett konsultavtal med Granitor Management AB. Avtalet innebär att samtliga verksamheter inom Cordim Holding koncernen marknadsförs övergripande inom ramen för Granitors kommunikationsplattform och leds med stöd Granitors ledningsplattform som en ”del av Granitor-gruppen”. Konsultavtalet med Granitor-gruppen är långsiktigt där Granitor Management tillhandahåller en koncern- och portföljledning för att utveckla och anpassa verksamheten enligt ägarens långsiktiga målbild.

Gemensamt för alla verksamheter är Granitors Ledningsplattform för ansvarsfulla affärer som vi tillsammans har utvecklat under många år. Ledningsplattformen utgör grunden för vår samarbetskultur med träning och utbildning i ansvarsfulla affärer samt i ledarskaps, medarbetarskap och affärsmannaskap.

Verksamheten inom Granitor koncernen marknadsförs och är organiserad i portföljerna Properties, Contracting, Growth Management samt övriga innehav enligt bild nedan.



Det gångna året har återigen ställt ledarskapet på prov och vi har lagt mycket tid och utbildning för att stärka våra ledare samt att stärka det decentraliserade ledarskapet, medarbetarskapet och affärsmannaskapet i företagsgruppen. 2023 präglades precis som 2022 av utmaningar och förändringar i marknaden i pandemins och krigets kölvatten. Samtidigt står industrin mitt i en stor omställning för att nå hållbarhetsmålen. Tack vare ett aktivt hållbarhetsarbete och ett stort medarbetarengagemang kan vi ändå sammanfatta 2023 som ett bra år.

Under mars 2023 avyttrades bolaget Enter Ställningar AB, ett tidigare dotterbolag till Induroc AB, vilket väsentligt påverkade både resultat och kassaflöde under 2023.

PROPERTIES Granroc Real Estate AB

Granroc Real Estate AB äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Portföljen omfattar attraktiva och moderna fastigheter, med attraktivt innehåll, inte minst under varumärket World Trade Center.

CONTRACTING Induroc AB

Portföljen Contracting består av moderbolaget Induroc AB samt dess dotterbolag. Företagen levererar tjänster inom entreprenad, konsult och service framför allt till kunder inom industri-, infrastruktur- och byggsektorn. Inom gruppen finns spetskompetens inom flera discipliner, vilket ger möjligheter till strategiska samarbeten inom portföljen. Konsultverksamheten fokuserar på projektledning, ingenjörstjänster och utbildning inom underhåll till kunder inom energi-, industri- och byggsektorerna. I portföljen ingår följande enheter:

Metalock gruppen

Metalocks tjänsteutbud är mångfacetterat och omfattar förutom den klassiska reparationsmetoden ”Metalocking”, vilken en gång gav företagsgruppen dess namn, även egenutvecklade bearbetningskoncept för att utföra reparationer, renoveringar och haveriinsatser av tung mekanisk utrustning på plats i kundens anläggning. Inom ramen för detta ”på-plats” koncept utför man mekaniskt underhåll, service och reparationstjänster i kunders anläggningar över hela världen.

Nordic Mechanical Solutions AB

Nordic Mechanical Solutions AB utför kvalificerade installations- och underhållshållstjänster inom industriella rörsystem och mekaniska projekt på den nordiska marknaden. Bolaget utför underhållsstopp och revisioner i processindustrin och energianläggningar samt service och underhållstjänster inom mekanik, rör och stål. Tjänsterna omfattar även entreprenader och förtillverkning av industriella rörsystem och mekaniska projekt med tillhörande pumpar, ventiler med mera. Bolagets prioriterade uppdragsgivare finns inom branscherna Petrokemi, VA/Biogas, Energi, Stålindustri, Olja/gas, Förnybar energi, Life Science and Cementindustri. Bolagets tjänster bidrar till att öka livslängden på kundernas anläggningar och är en partner inom grön utveckling.

Alucrom AB

Alucrom är Sveriges största entreprenör inom industriellt korrosionsskydd. Företaget har mycket lång erfarenhet av blästrings- och målningsarbeten och utför all slags rostskyddsmålning, industrimålning och övrig ytbehandling. Kunderna finns i ett brett spektrum av sektorer, såsom ståltillverkning, olja och gas, petrokemi, papper och massa, broar och annan infrastruktur samt inom fordonsindustrin. Via det polska dotterbolaget, Alucrom Polen, erbjuds industrikunder korrosionsskyddande behandlingsprogram utifrån tre fasta målningsanläggningar. Med särskild inriktning mot bilindustrin kan Alucrom Polen erbjuda sina kunder en hypermodern pulverlackeringsanläggning där målning sker helt utan utsläpp av kolväten. I slutet av 2023 flyttade Alucrom in i den nya målningsstationen i Arendals Backe, denna investering är den enskilt största i bolagets historia och den utgör en mycket viktig milstolpe i bolagets strategi att vara den ledande aktören på marknaden.

Rodoverken Group AB

Rodoverken utvecklar förstklassiga lagringslösningar för hållbar energi och processmedia i syfte att bidra till en bättre framtid för samhälle och industri. Bolaget har som ambition att kunna erbjuda de mest tillförlitliga, hållbara, konkurrenskraftiga och innovativa lösningarna. Den operativa delen av Rodoverken består av dotterbolaget Rodoverken AB, baserad i Sverige samt ett dotterbolag i Polen.

För att bygga tankar använder sig Rodoverken av den egenutvecklade "skruvbyggmetoden" som är unik i branschen och säkrar såväl svetskvalitet, arbetsplatssäkerhet som produktionseffektivitet. Kunderna finns främst inom energi-, massa- och petrokemisk industri.

BAC Corrosion Control Ltd

BAC Corrosion Control i Storbritannien har en huvudsakligen internationell kundkrets till vilken man via ett omfattande agentnät säljer tjänster och produkter relaterade till korrosionskontrollsystem för pipelines, hamnar, offshoreanläggningar, kraftstationer, fartyg samt järnvägar.

Aenigma AB

Aenigma leder komplexa energi-, industri- och byggprojekt, ofta med nya tekniska lösningar och miljön i fokus. Affären sker i form av konsultverksamhet och då med utgångspunkt från våra kontor i Solna, Göteborg, Lysekil, Avesta samt Stenungssund. Idhammar, ett dotterbolag till Aenigma, tillför kompetens inom strategisk underhållsutveckling och Asset Management inom industri och infrastruktur, både vad gäller konsulttjänster och utbildning.

Avtal har under mars 2024 ingåtts avseende försäljning av Aenigma AB inklusive dess dotterbolag Idhammar Produktion AB. Tillträde väntas ske under maj 2024.

GROWTH MANAGEMENT — Corespring Invest AB

Corespring Invest AB samt dotterbolaget Corespring New Technology AB investerar i utvecklingsbolag med banbrytande idéer och stor potential. Fokus ligger på teknologiska innovationer som förenar god avkastning med ökad nytta på global nivå. Huvuddelen av investeringarna inriktas på svenska bolag verksamma inom områdena Clean Tech och Life Science.

ÖVRIGA INNEHAV — Hackholmssund Konferens AB

Hackholmssund Konferens är en exklusiv mötesplats för svenskt och internationellt näringsliv. Hackholmssund erbjuder optimala förutsättningar för att lyckas med mötet. Avskilt, personligt och harmoniskt.

Försäljning och resultat

Koncernen har under åren 2019 – 2023 haft följande utveckling, belopp i MSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 539	2 437	3 694	3 469	7 518
Resultat före skatt	383	126	132	322	2 375
Balansomslutning	6 230	6 424	6 617	8 303	8 995
Soliditet	46%	52%	49%	43%	43%
Medeltalet anställda	1 245	1 335	1 474	1 677	1 768

Moderbolaget har under åren 2019–2023 haft följande utveckling, belopp i MSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	62	64	1 689	369	1 862
Balansomslutning	3 392	4 674	5 018	3 249	3 968
Soliditet	57%	64%	59%	53%	48%
Medeltalet anställda	-	-	-	-	-

Miljöpåverkan

Vissa av bolagen inom koncernen bedriver anmälnings- och tillståndspliktig verksamhet enligt lokal lagstiftning. I Sverige bedrivs sju anmälningspliktiga verksamheter enligt den svenska miljöbalken. Verksamheterna avser anläggningar för rostskyddsmålning.

Dessutom bedriver koncernen fyra anmälningspliktiga verksamheter i Polen enligt den polska motsvarigheten till den svenska miljöbalken samt anmälningspliktig verksamhet i Finland enligt den finska motsvarigheten till den svenska miljöbalken. Även dessa verksamheter avser rostskyddsmålning.

Hållbarhetsrapport

Cordim Europes hållbarhetsarbete presenteras i årsredovisningen för Cordim Holding AB.

Framtida utveckling

Vi går in i 2024 med en stabil verksamhet och en gemensam färdplan med målsättningen att fortsätta utvecklas på ett positivt sätt. I början av 2024 ser vi med tillförsikt fram emot sjunkande inflation och därmed en stabilare ränta och investeringsmarknad. Det finns indikationer att Riksbanken överväger en räntesänkning under första halvåret i år. Inflationen har visat tecken på att stabilisera sig, och om den fortsätter på en gynnsam bana, är det inte uteslutet att styrräntan kan sänkas. Marknadsräntorna har redan reagerat på denna möjlighet genom att pressas nedåt. Det är dock viktigt att notera att det finns osäkerheter, såsom geopolitisk oro och företagens prissättningsbeteende, som kan påverka beslutet. Vi fortsätter följa utvecklingen i vår omvärld noga, samt arbetar nära både kunder, leverantörer och partners för att vid behov kunna anpassa våra verksamheter till förändrade förutsättningar. Våra decentraliserade och agila organisationer ser vi som en styrka för att snabbt agera på förändrade marknadsförändringar.

De underliggande drivkrafterna för långsiktig tillväxt på installationsmarknaderna är mycket positiva. Vi ser en stark efterfrågan inom segmenten grön teknik och energieffektivisering, men också inom infrastruktur, säkerhet och lösningar för smarta byggnader – områden där våra entreprenadbolag är väl positionerade.

Vi är rustade för att möta utmaningen med en fortsatt svag marknad för nyproduktion av främst bostäder under hela 2024 och en bit in i 2025 men hoppas på en stabilisering av räntemarknaden och en vändning under hösten. Förutom osäkerheter i ränte- och kapitalmarknaden ser vi även en fortsatt osäkerhet i utvecklingen av råvaru- och materialpriser (prisrisk).

Den viktigaste tillgången vi har är våra ansvarstagande medarbetare och våra ledare som hela tiden gör sitt yttersta för att ta vara på möjligheterna samt för att på ett ansvarsfullt sätt minimera risker. Vi ser vår fortsatta utbildning i och utveckling av vår företagskultur som en avgörande framgångsfaktor för att få fram det bästa ur befintlig organisation och möjliggöra en långsiktig konkurrenskraftig kompetensförsörjning.

Vår framgång bygger på att vi fortsätter etablera långsiktiga samarbeten med våra kunder och leverantörer där vi tillsammans skapar bästa möjliga förutsättningar för lyckade affärer och bidrar till en positiv utveckling av samhället.

Vi är övertygade om att vårt bidrag till en bättre energi- och resursanvändning, en långsiktig kompetensförsörjning i de branscher där vi verkar samt genom att vara en viktig resurs i samhällets motståndskraft ger oss en uthållig konkurrenskraft.

Vår bedömning är att vi fortsatt har några spännande och bitvis utmanande år framför oss.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi prioriterar arbetet med att identifiera risker såsom marknadsrisk (inklusive valutarisk, ränterisk och prisrisk), kreditrisk, likviditetsrisk, specifika projektrisker och legala risker. Övergripande hanterar vi dessa risker genom att samtliga resultatenheter i gruppen tre gånger per år genomför ett scenarioarbete för att i tid upptäcka förändringar i marknaden och göra korrigeringar i den egna verksamheten. I detta scenarioarbete ingår även att prognosticera likviditet och bedöma ränterisk. Vi delar in våra risker utifrån kategorier i linje med våra antagna strategier för ansvarsfulla affärer. För varje identifierad risk görs en bedömning av såväl sannolikhet som konsekvens för att fastställa en risknivå: låg, medelhög eller hög. Därefter görs en analys och beslut tas om eventuella specifika åtgärder och tillhörande tidplaner. Varje affärsenhet är rustad att hantera sina specifika risker och möjligheter på lämpligaste sätt. Styrelsen i respektive koncernbolag följer upp incidenter och eventuella tvister minst varje tertial eller oftare om så krävs. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

Gällande projekt där annan valuta än SEK är involverat arbetar underliggande bolag med olika typer av derivat för att säkra valutakurser. Exponering för valutarisker är begränsad. Koncernens svenska dotterbolag utför endast i mindre omfattning projekt med försäljning i utländsk valuta. De utländska dotterbolagen driver sina affärer i de flesta fall i lokal valuta dock bedrivs vissa verksamheter, som tex Metalock och BAC, i andra jurisdiktioner varpå försäljning sker i annan valuta än den lokala.

Andra faktorer som skapar osäkerhet är utvecklingen avseende råvaru- och materialpriser (prisrisk) samt att det finns risk för materialbrist inom vissa områden. Vi följer utvecklingen i vår omvärld noga, samt arbetar nära både kunder, leverantörer och partners för att vid behov kunna hantera och anpassa våra verksamheter till förändrade förutsättningar. Våra decentraliserade och agila organisationer ser vi som en styrka för att snabbt agera på marknadsförändringar.

Diversifieringen både av tjänster och branscher gör att vi får en riskspridning avseende vår omsättning. Koncernen eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet på de underliggande bolagens motparter, och samverkan finns mellan bolagen att sprida information i det fall en motpart, trots kontroll, får en försämrad kreditvärdighet.

Även om indikationer från Riksbanken på kommande räntesänkningar under första halvan av 2024 föreligger, så innebär de relativt sett fortsatt höga räntenivåerna under 2024 en fortsatt osäkerhet avseende kostnaden för kapitalbindning i verksamheterna. Vi arbetar centralt med finansieringsfrågor för att effektivisera och därmed minska risken gällande likviditet och kassaflöden, för att därigenom kunna minimera ökade finansiella kostnader inom gruppen. Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder i form av en checkkredit i Sverige, fastighetslån till rörlig ränta samt till viss utländsk belåning rörande checkkredit samt fastighetsrelaterade lån. Övriga skulder löper med fast ränta.

Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med exempelvis kunskapsutbyte och kompetensutveckling för att stärka våra enheter. En fördjupad redovisning av processen för att hantera risker och osäkerhetsfaktorer samt förteckning över identifierade, aktuella risker återfinns presenterad i hållbarhetsrapporten för Cordim Holding AB.

Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för gruppen. Satsningen på personal, ledarskap och kärnvärden inom ramen för vår gemensamma affärsskola, Granitor Business School, och dotterbolagens egen utbildningsverksamhet har visat sig framgångsrik och fortsätter bland annat i avsikt att etablera och befästa bolagen inom gruppen bland de mest attraktiva och spännande arbetsplatserna.

Vår affärsskola är en utbildningsplattform där ambitionen är att utbilda och utveckla medarbetare i deras befintliga yrkesroller. Det handlar om att öka den individuella kompetensen och motivationen inom det egna området men också om att kunna arbeta i effektiva och högpresterande team där kundnytta och kvalitet ska vara i fokus. Tillsammans med dotterbolagen utbildas alla medarbetare, oavsett roll och befattning, och utbildningen ska återspegla den verklighet de befinner sig i. Utbildningen sker med hjälp av gemensamt språk och verktyg som är helt anpassade efter våra olika verksamheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal har under mars 2024 ingåtts avseende försäljning av Aenigma AB inklusive dess dotterbolag Idhammar Produktion AB. Tillträde väntas ske under maj 2024.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 856 745 060
Årets resultat	62 106 497
Summa	**1 918 851 557**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	210 000 000
I ny räkning överföres	1 708 851 557
Summa	**1 918 851 557**

Styrelsen anser att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Koncernens Resultaträkning (tkr)

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	2 539 114	2 437 039
Förändring av varulager		3 326	5 037
Övriga rörelseintäkter	4	217 204	20 176
		2 759 644	**2 462 252**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-622 493	-577 244
Övriga externa kostnader	5, 6	-817 722	-812 791
Personalkostnader	7	-848 576	-859 324
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-120 968	-127 801
Övriga rörelsekostnader		-13 734	-1 035
Andelar av intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat		53 703	29 028
Realisationsresultat vid försäljning av intresseföretag		101 671	-
Rörelseresultat		**491 525**	**113 085**
Finansiella poster	8		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-32 479	39 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 163	25 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 638	-53 751
Resultat efter finansiella poster		**382 571**	**124 330**
Erhållna koncernbidrag		-	1 250
Resultat före skatt		**382 571**	**125 580**
Skatt på årets resultat	9	-55 948	-80 880
ÅRETS RESULTAT		**326 623**	**44 700**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		319 573	43 298
Innehav utan bestämmande inflytande		7 050	1 402
		326 623	**44 700**

Koncernens Balansräkning (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	1 404	5 594
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	21 884	7 722
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 221 951	2 277 713
Anläggningsfastigheter	13	295 439	205 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	143 144	270 163
Inventarier, verktyg och installationer	15	39 199	31 767
Pågående nyanläggningar	16	74 550	132 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	-	4 509
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	162 904	128 835
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	1 371 005	1 445 797
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	466 417	598 466
Uppskjuten skattefordran	21	71 892	73 075
Andra långfristiga fordringar	22	33 201	44 476
Summa anläggningstillgångar		**4 902 990**	**5 226 272**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		51 946	38 246
Varor under tillverkning		2 387	4 827
Färdiga varor och handelsvaror		31 920	15 565
		86 253	**58 638**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		468 383	501 866
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 609	2 284
Fordringar hos närstående bolag		-	850
Övriga fordringar		122 763	81 800
Upparbetad ej fakturerad intäkt	23	49 636	129 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	81 676	52 270
		724 067	**768 916**
Kassa och bank		516 365	369 804
Summa omsättningstillgångar		**1 326 685**	**1 197 358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 229 675**	**6 423 630**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		2 867 095	3 300 128
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 867 195**	**3 300 228**
Innehav utan bestämmande inflytande		14 178	7 516
Summa eget kapital		**2 881 373**	**3 307 744**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	25	47 490	62 759
Övriga avsättningar	26	53 473	68 788
Summa avsättningar		**100 963**	**131 547**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 33	1 581 352	1 714 163
Skulder till aktieägare	28	61 516	-
Skulder till koncernföretag	29	-	481 393
Övriga långfristiga skulder	30	6 385	6 241
Summa långfristiga skulder		**1 649 253**	**2 201 797**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	27, 33	5	20 658
Skulder till kreditinstitut	27, 33	16 673	38 568
Förskott från kunder		7 545	1 903
Leverantörsskulder		286 570	197 042
Skulder till koncernföretag		811 478	289
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 990	9 804
Skulder till närstående bolag		-	1 021
Aktuella skatteskulder		32 951	6 537
Övriga kortfristiga skulder		86 183	99 662
Fakturerad ej upparbetad intäkt	31	38 490	74 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	305 201	332 171
Summa kortfristiga skulder		**1 598 086**	**782 542**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 229 675**	**6 423 630**

Förändring av koncernens egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2022-01-01	100	3 232 588	**3 232 688**	5 764	**3 238 452**
Inbetalt för optioner		645	**645**	-	**645**
Årets omräkningsdifferens		23 597	**23 597**	350	**23 947**
Årets resultat		43 298	**43 298**	1 402	**44 700**
Belopp vid föregående års utgång 2022-12-31	**100**	**3 300 128**	**3 300 228**	**7 516**	**3 307 744**

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	100	3 300 128	**3 300 228**	7 516	**3 307 744**
Vinstdisposition enligt årsstämma					
Utdelning till aktieägarna		750 000	**-750 000**	-	**-750 000**
Årets omräkningsdifferens		2 603	**-2 603**	388	**-2 991**
Årets resultat		319 570	**319 570**	7 050	**326 620**
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**100**	**2 867 095**	**2 867 195**	**14 178**	**2 881 373**

Koncernens Kassaflödesanalys (tkr)

	2023	2022
Löpande verksamheten		
Årets resultat	326 623	44 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	212 508	127 801
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-340 627	-5 761
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-53 703	-29 028
Avsättningar för pensioner	198	9 203
Övriga avsättningar	-19 619	-18 697
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	-	-1 250
Uppskjuten skatt	12 558	67 031
	-188 685	149 299
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager	-27 615	4 389
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	-20 552	-183 063
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	108 844	-112 739
	60 677	-291 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**198 615**	**-97 414**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-19 240	-4 955
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121 650	-261 927
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	39 850	9 541
Förvärv av andra långfristiga värdepapper	-41 607	-18 850
Försäljning av andra långfristiga värdepapper	124 409	7 455
Försäljning av nettotillgångar	229 159	3 457
Förvärv av intresseföretag	-9 410	-25 090
Försäljning av intresseföretag	105 409	-
Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 900	35 850
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	4 509	-
Lån till (-) / Amortering från (+) intresseföretag och gemensamt styrda företag	74 792	-
Förändring andra långfristiga fordringar	398	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**410 519**	**-254 519**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av checkräkningskredit	-20 653	20 658
Upptagna lån från kreditinstitut	-	56 398
Amortering av lån från kreditinstitut	-144 562	-
Upptagna lån från ägare	61 516	-
Amortering av skuld till ägare	-	-35 644
Amortering till koncernbolag	-354 254	-176 599
Förändring övriga långfristiga skulder	144	-9 633
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-457 809**	**-144 820**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**151 325**	**-496 753**
Likvida medel vid årets början	369 804	859 683
Årets kassaflöde	151 325	-496 753
Kursdifferens i likvida medel	-4 764	6 874
Likvida medel vid årets slut	**516 365**	**369 804**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	516 365	369 804
	516 365	**369 804**
Erhållen ränta	18 116	35 793
Betald ränta	97 832	51 081
Betald skatt	14 594	27 127

Moderbolagets Resultaträkning (tkr)

	Not	2023	2022
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	34	-33 709	-1 028
Personalkostnader	35	-3 916	-
Rörelseresultat		**-37 625**	**-1 028**
Finansiella poster	36		
Resultat från andelar i koncernföretag		13 700	-
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		122 384	35 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 219	38 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 504	-1 992
Resultat efter finansiella poster		**117 174**	**71 502**
Erhållna koncernbidrag		-	1 250
Lämnade koncernbidrag		-55 068	-9 194
Resultat före skatt		**62 106**	**63 558**
Skatt på årets resultat	37	-	-54 772
ÅRETS RESULTAT		**62 106**	**8 786**

Moderbolagets Balansräkning (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	38	354 912	1 324 685
Fordringar hos koncernföretag	39	670 000	1 715 364
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	40	40 026	43 182
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	1 371 005	1 445 802
Andra långfristiga fordringar	42	12 742	-
Summa anläggningstillgångar		**2 448 685**	**4 529 033**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		568 731	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		35 309	-
		604 040	-
Kassa och bank		338 863	145 248
Summa omsättningstillgångar		**942 903**	**145 248**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 391 588**	**4 674 281**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	43		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 856 744	2 942 810
Årets resultat		62 106	8 786
		1 918 850	**2 951 595**
Summa eget kapital		**1 918 950**	**2 951 695**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	44	16 472	-
Summa avsättningar		**16 472**	-
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	46	-	1 623 267
Summa långfristiga skulder		-	**1 623 267**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	45	-	20 653
Skulder till koncernföretag		1 374 232	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47	79 417	78 503
Summa kortfristiga skulder		**1 456 166**	**99 319**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 391 588**	**4 674 281**

Förändring av moderbolagets egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2022-01-01	100	2 942 810	**2 942 910**
Årets resultat		8 786	**8 786**
Belopp vid föregående års utgång 2022-12-31	**100**	**2 951 595**	**2 951 695**

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	100	2 951 595	**2 951 695**
Vinstdisposition enligt årsstämma			
Utdelning till aktieägarna		-750 000	**-750 000**
Fusionsresultat		-344 851	**-344 851**
Årets resultat		62 106	**62 106**
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**100**	**1 918 850**	**1 918 950**

Moderbolagets kassaflödesanalys (tkr)

	2023	2022
Löpande verksamheten		
Årets resultat	62 106	8 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-98 483	-
Övriga avsättningar	-731	-
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	55 068	7 944
Uppskjuten skatt	-	54 772
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	-33 520	-26 724
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	232 494	78 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**216 934**	**123 146**
Investeringsverksamheten		
Försäljning av intresseföretag	101 639	-
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	175 152	-154 652
Lån till (-) / Amortering från (+) intresseföretag och gemensamt styrda företag	74 797	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**351 588**	**-154 652**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av checkräkningskredit	-20 653	20 653
Amortering av skuld till ägare	-	-35 644
Amortering till koncernbolag	-354 254	-423 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-374 907**	**-438 468**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**193 615**	**-469 974**
Likvida medel vid årets början	145 248	615 222
Årets kassaflöde	193 615	-469 974
Likvida medel vid årets slut	**338 863**	**145 248**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	338 863	145 248
	338 863	**145 248**
Erhållen ränta	10 512	33 076
Betald ränta	-348	1 992
Betald skatt	-	-

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 tkr om inget annat anges.

Fusioner

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2021:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär till exempel att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

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. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 20,6%. De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten. Överstiger anskaffningsvärdet för andelarna efter denna värdering, redovisas mellanskillnaden som 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.

Innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Den andel av tillgångar och skulder inkl. goodwill som tillhör innehav utan bestämmande inflytande har värderats med utgångspunkt från koncernens anskaffningsvärde vid rörelseförvärvet. Vid förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital. När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga delar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapital 11, 12 eller 15, med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

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.

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. Avyttras delar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen.

Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapital 11 eller kapital 12 med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde. I moderbolaget redovisas andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 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.

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. Ej avslutade entreprenadarbeten består dels av projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats (Fordran; Upparbetad men ej fakturerad intäkt), dels av projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter (Skuld; Fakturerad men ej upparbetad intäkt). Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Konsulttjänster utförs i allt väsentligt på löpande räkning. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. I tillverkande enheter redovisas intäkterna vid leverans. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester betald sjukfrånvaro med mera och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner baseras på avgiftsbestämda pensionsplaner och direktpensioner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och bolaget belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. Direktpensionsutfästelserna säkerställs genom kapitalförsäkringar som pantförskrivits till den berörde arbetstagaren.

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.

Varulager

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Finansiella tillgångar i form av värdepapper redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Långfristiga värdepappersinnehav vars verkliga värde är lägre än det redovisade värdet skrivs ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående. Kortfristiga placeringar värderas löpande till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga fordringar och derivatinstrument, vilka inte utgör en del i ett säkringsförhållande som redovisas enligt reglerna för säkringsredovisning, redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Säkringsredovisning

Målet att försöka neutralisera valutaeffekterna vid transaktioner i olika valutor uppnås med hjälp av valutaterminer. I de fall villkoren för säkringsredovisning är uppfyllda värderas fordran eller skulden till terminskurs. Terminspremien periodiseras över säkringsinstrumentets löptid.

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. Som huvudmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde har s k kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman.

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.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella- och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden som skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Goodwill	5 år
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år
Maskiner	5 - 10 år
Anläggningsfastigheter	20 - 50 år
Förvaltningsfastigheter	25 - 65 år

Goodwill skrivs av på 5 år baserat på bedömningen att det förvärv som tillgången är hänförlig till kommer att generera fördelar för verksamheten under minst denna tid. Fastigheterna består av ett antal komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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. Koncernens fastigheter värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

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

Övriga noter

Koncernen

NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PÅ VERKSAMHETSGRENAR OCH GEOGRAFISKA MARKNADER

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2023	2022
Entreprenad	1 403 329	1 280 345
Fasta produktionsanläggningar	313 436	268 402
Service och underhåll	540 908	429 357
Konsulttjänster	66 026	280 550
Fastighetsutveckling och hyresintäkter	215 414	178 385
Summa	**2 539 114**	**2 437 039**

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2023	2022
Sverige	1 439 993	1 608 007
Övriga marknader	1 099 121	829 032
Summa	**2 539 114**	**2 437 039**

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Offentliga bidrag	4 506	-
Rearesultat försäljning nettotillgångar	171 717	-
Rearesultat försäljning materiella anläggningstillgångar	20 788	-
Övriga rörelseintäkter	20 193	20 176
Summa	**217 204**	**20 176**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2023	2022
<u>Bolaget som leasetagare</u>		
Periodens operationella leasingavgifter	72 602	75 324
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
Inom ett år	52 642	54 034
Senare än ett år men inom fem år	83 901	84 484
Senare än fem år	1 217	6 100
Summa	**137 760**	**144 618**

Leasingavgifterna avser främst hyra av lokaler och bilar.

<u>Bolaget som leasegivare</u>		
Periodens intäktsförda variabla leasingavgifter	232 468	186 819
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
Inom ett år	226 212	220 530
Senare än ett år men inom fem år	546 091	636 292
Senare än fem år	926 571	780 111
Summa	**1 698 874**	**1 636 933**

Leasingen avser hyresintäkter från lokaler.

Ett leasingavtal är ett avtal enligt vilket en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalning.

NOT 6 REVISIONSARVODEN

	2023	2022
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	5 052	5 407
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	424	395
Summa	**5 476**	**5 802**

Med revisorsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsnära rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 7 PERSONAL

Medeltal anställda

	2023		2022	
	Anställda	**Varav män**	**Anställda**	**Varav män**
Sverige	441	83%	587	87%
Norge	51	100%	36	100%
Tyskland	162	88%	155	85%
Storbritannien	116	91%	92	85%
Frankrike	14	100%	13	100%
Polen	359	80%	354	83%
Sydafrika	27	89%	40	88%
Indien	26	100%	24	100%
SaudiArabien	27	100%	18	100%
Dubai	10	100%	10	100%
Ryssland	12	92%	6	100%
Summa	**1 245**	**86%**	**1 335**	**86%**

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Män	3	3	3	3
Kvinnor	3	3	3	3
Summa	**6**	**6**	**6**	**6**

Process pågår avseende avveckling av Metalocks verksamhet i Ryssland. För att undvika negativa konsekvenser för lokalt management, måste processen hanteras på ett korrekt sätt via formella beslut i Ryssland, vilket leder till att avvecklingen tar lång tid att slutföra.

Löner och ersättningar

	2023	**2022**
Löner och ersättningar	641 291	668 439
Varav tantiem	18 072	19 067
Pensionskostnader	53 516	65 012
Övriga sociala kostnader	152 737	155 364
Summa	**847 544**	**888 815**

Under året har 4 916 tkr (20 532) utbetalats till styrelse och VD

NOT 8 FINANSIELLA POSTER

	2023	2022
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter	-	706
Utdelning	7 253	1 250
Ränteintäkter från intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 713	31 547
Rearesultat	50 095	5 761
Årets nedskrivning	-100 000	-
Årets återförda nedskrivning	8 460	-
Summa	**-32 479**	**39 264**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	16 403	4 246
Övriga finansiella intäkter	8 145	3 706
Valutakursvinster	8 615	17 780
Summa	**33 163**	**25 732**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-97 743	-51 170
Övriga finansiella kostnader	-1 223	-866
Valutakursförluster	-10 672	-1 715
Summa	**-109 638**	**-53 751**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	-43 390	-13 849
Uppskjuten skatt	-12 558	-67 031
Summa	**-55 948**	**-80 880**
Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter		
Resultat före skatt	382 571	125 584
Teoretisk skatt 20,6%	-78 810	-25 870
Avvikande skattesats i utländska dotterbolag	-7 879	-1 069
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-25 389	-4 872
Ej skattepliktiga intäkter	85 306	22 065
Förändring ej värderade underskott	-14 739	-72 040
Övrigt	-6 339	-278
Justeringar tidigare år	-8 098	1 184
Summa	**-55 948**	**-80 880**

NOT 10 GOODWILL

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 865	50 577
Årets sålda bolag	-2 860	-
Årets omräkningsdifferenser	68	288
Summa	**48 073**	**50 865**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-45 271	-40 780
Årets avskrivningar	-4 269	-4 431
Årets sålda bolag	2 860	-
Årets omräkningsdifferenser	11	-60
Summa	**-46 669**	**-45 271**
Redovisat värde	**1 404**	**5 594**

NOT 11 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 471	15 749
Årets investeringar	19 240	4 955
Årets försäljningar/utrangeringar	-3 797	-13
Årets omräkningsdifferenser	163	780
Summa	**37 077**	**21 471**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 749	-11 588
Årets avskrivningar	-1 402	-1 510
Årets försäljningar/utrangeringar	153	13
Årets omräkningsdifferenser	-195	-664
Summa	**-15 193**	**-13 749**
Redovisat värde	**21 884**	**7 722**

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 618 007	2 191 634
Årets omföring från pågående nyanläggning	7 193	426 373
Summa	**2 625 200**	**2 618 007**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-340 294	-280 999
Årets avskrivningar	-62 955	-59 295
Summa	**-403 249**	**-340 294**
Redovisat värde	**2 221 951**	**2 277 713**

Enligt den värdering som utfördes under första halvåret 2023 av extern oberoende part uppgick marknadsvärdet för koncernens förvaltningsfastigheter till 3 533 000 KSEK (3 265 000). Principer för värdering framgår av not 1 i avsnitt Förvaltningsfastigheter.

NOT 13 ANLÄGGNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	766 227	754 767
Årets investeringar	1 701	976
Årets omföring från pågående nyanläggning	111 354	-
Årets sålda bolag	-	-3 195
Årets försäljningar/utrangeringar	-19 971	-10 028
Årets omräkningsdifferenser	6 148	23 707
Summa	**865 459**	**766 227**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-255 654	-232 619
Årets avskrivningar	-18 589	-15 494
Årets försäljningar/utrangeringar	1 449	2 040
Årets omräkningsdifferenser	-600	-9 581
Summa	**-273 394**	**-255 654**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-305 352	-314 078
Årets återförda nedskrivningar	8 726	8 726
Summa	**-296 626**	**-305 352**
Redovisat värde	**295 439**	**205 221**

Not 14 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	824 498	734 355
Årets investeringar	31 931	74 292
Årets omföring från pågående nyanläggning	7 951	1 546
Årets sålda bolag	-212 915	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 244	-16 945
Årets omräkningsdifferenser	903	31 250
Summa	**646 124**	**824 498**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-554 335	-502 634
Årets avskrivningar	-30 667	-43 288
Årets sålda bolag	75 321	-
Årets försäljningar/utrangeringar	6 717	16 833
Årets omräkningsdifferenser	-16	-25 246
Summa	**-502 980**	**-554 335**
Redovisat värde	**143 144**	**270 163**

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	495 600	487 300
Årets investeringar	3 740	6 772
Årets omföring från pågående nyanläggning	16 560	932
Årets försäljningar/utrangeringar	-111 428	-4 817
Årets omräkningsdifferenser	291	5 413
Summa	**404 763**	**495 600**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-463 833	-450 396
Årets avskrivningar	-11 719	-12 571
Årets försäljningar/utrangeringar	110 415	3 607
Årets omräkningsdifferenser	-427	-4 473
Summa	**-365 564**	**-463 833**
Redovisat värde	**39 199**	**31 767**

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	132 934	381 723
Årets investeringar	84 278	179 922
Årets omföring från pågående nyanläggning	-143 058	-428 883
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-407
Årets omräkningsdifferenser	396	579
Summa	**74 550**	**132 934**
Redovisat värde	**74 550**	**132 934**

NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	4 509	3 259
Tillkommande fordringar	-	1 250
Amorteringar, avgående fordringar	-4 509	-
Redovisat värde	**-**	**4 509**

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisat enligt kapitalandelsmetoden	**2023**	**2022**
Ingående balans	128 835	109 693
Årets investeringar (inkl. aktieägartillskott)	9 410	25 090
Årets försäljningar	-3 738	-
Årets utdelning	-23 900	-35 850
Årets resultatandelar	53 703	29 028
Omrubricering	-658	-1 152
Årets valutakursdifferens	-746	2 026
Utgående balans	**162 904**	**128 835**

Specifikation av utgående balans		**Kapitalandel**	**Org.Nr**	**Säte**
Granitor Invest AB	109 089	20%	556615-2491	Stockholm
Granitor Properties Holding AB	53 815	24%	559323-1805	Stockholm
Promore Pharma AB	0	35%	556639-6809	Stockholm
Summa	**162 904**			

NOT 19 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023	**2022**
Redovisat värde vid årets ingång	1 445 797	1 445 802
Amorteringar, avgående fordringar	-74 792	-5
Redovisat värde	**1 371 005**	**1 445 797**

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	598 466	650 160
Årets investeringar	41 607	44 459
Omklassificering från intressebolag	20 669	-
Årets försäljningar	-74 314	-96 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**586 428**	**598 466**
Ingående nedskrivningar	-	-50 000
Omklassificering från intressebolag	-20 011	-
Årets nedskrivning	-100 000	-
Årets återförda nedskrivning	-	50 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-120 011**	**-**
Redovisat värde	**466 417**	**598 466**

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	73 075	140 853
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	-12 558	-67 031
Årets sålda bolag	11 440	-
Valutakursdifferens	-65	-747
Redovisat värde	**71 892**	**73 075**
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Materiella anläggningstillgångar	17 319	17 503
Skattemässiga underskottsavdrag	92 434	93 568
Avgår skulder		
Materiella anläggningstillgångar	-32 775	-22 182
Obeskattade reserver	-5 086	-15 814
Redovisat värde	**71 892**	**73 075**

Skattemässiga underskottavdrag uppgår per den 31 december 2023 till 781 003 tkr (701 879)
Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 448 708 tkr (454 214) värderats

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	44 476	25 621
Tillkommande fordringar	5 495	18 855
Årets sålda bolag	-10 877	-
Amorteringar, avgående fordringar	-5 893	-
Redovisat värde	**33 201**	**44 476**

NOT 23 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2023	2022
Upparbetade intäkter	88 521	129 846
Fakturerade intäkter	-38 885	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	**49 636**	**129 846**

Föregående års belopp utgörs av upparbetade intäkter utöver fakturerade intäkter i pågående projekt på balansdagen.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna intäkter	20 785	13 031
Förutbetalda hyror	13 361	12 383
Förutbetalda försäkringar	6 395	6 201
Övriga poster	41 135	20 655
Summa	**81 676**	**52 270**

NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

	2023	2022
Vid årets början	62 759	52 882
Årets avsättning	4 005	13 778
Utbetalda pensioner	-7 307	-2 699
Årets upplösning	-3 807	-2 225
Årets sålda bolag	-10 877	-
Övrigt	2 731	349
Valutakursdifferens	-14	674
Vid årets slut	**47 490**	**62 759**

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2023	2022
Vid årets början	68 788	86 751
Årets avsättning	3 138	10 608
Utbetalda avsättningar	-600	-23 552
Årets upplösning	-22 757	-5 391
Övrigt	-	-362
Valutakursdifferens	4 904	734
Vid årets slut	**53 473**	**68 788**

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023	2022
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	1 581 352	1 711 670
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	2 493
Summa	**1 581 352**	**1 714 163**
Långfristig del	1 581 352	1 714 163
Kortfristig del	16 678	59 226
Summa	**1 598 030**	**1 773 389**

Beviljad checkkredit uppgår till 85 005 tkr (100 005), varav utnyttjad 5 tkr (20 658).

NOT 28 SKULDER TILL AKTIEÄGARE

	2023	2022
Utan angiven förfallodag	61 516	-
Summa	**61 516**	**-**
Ingående balans	-	35 644
Tillkommande skuld	61 516	-
Årets amorteringar	-	-35 644
Summa	**61 516**	**-**

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	2023	2022
Utan angiven förfallodag	-	481 393
Summa	**-**	**481 393**

NOT 30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	5 434	5 290
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	951	951
Summa	**6 385**	**6 241**

NOT 31 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2023	2022
Fakturerade intäkter	82 314	74 887
Upparbetade intäkter	-43 824	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	**38 490**	**74 887**

Föregående års belopp utgörs av fakturerade intäkter utöver upparbetade intäkter i pågående projekt på balansdagen.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna personalkostnader	102 526	107 703
Upplupna räntekostnader	-	89
Övriga förutbetalda intäkter	42 865	36 824
Fastighetsskatt	-	14 353
Övriga upplupna kostnader	159 810	173 202
Summa	**305 201**	**332 171**

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 724 000	1 724 214
Företagsinteckningar	500	500
Summa	**1 724 500**	**1 724 714**
Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar		
Övriga panter	40 053	39 152
Summa	**40 053**	**39 152**
Eventualförpliktelser		
Övriga borgensförbindelser	305	332

Moderbolaget

NOT 34 REVISIONSARVODEN

	2023	2022
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	1 240	205
Summa	**1 240**	**205**

För föregående år har arvodet till större del fakturerats ett annat bolag i koncernen.

NOT 35 PERSONAL

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2023	2022	2023	2022
Män	3	3	3	3
Kvinnor	3	3	3	3
Summa	**6**	**6**	**6**	**6**

Bolaget har inga anställda.
Under året har 4 916 tkr (20 532) utbetalats till styrelse och VD

NOT 36 FINANSIELLA POSTER

	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag		
Erhållen utdelning	13 700	-
Summa	**13 700**	**-**
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		
Erhållen utdelning	23 900	35 850
Reavinst	98 484	-
Summa	**122 384**	**35 850**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	9 629	1 342
Ränteintäkter från koncernföretag	13 795	965
Ränteintäkter från intresseföretag	488	30 769
Övriga finansiella intäkter	3 793	-
Valutakursvinster	4 514	5 596
Summa	**32 219**	**38 672**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-376	-1 661
Räntekostnader till koncernföretag	-12 676	-331
Valutakursförluster	-452	-
Summa	**-13 504**	**-1 992**

NOT 37 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-54 772
Summa	**-**	**-54 772**

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

Resultat före skatt	62 106	63 558
Teoretisk skatt 20,6%	-12 794	-13 093
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-66	-17
Ej skattepliktiga intäkter	32 260	7 385
Förändring ej värderade underskott	-19 400	-49 047
Summa	**-**	**-54 772**

Skattemässiga underskottavdrag uppgår per den 31 december 2023 till 411 342 tkr (238 090)

Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 0 tkr (0) värderats

NOT 38 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	1 324 685	1 324 685
Avgått via fusion	-1 099 181	-
Tillkommit via fusion	129 408	-
Belopp vid årets utgång	**354 912**	**1 324 685**

Specifikation av utgående balans	**Bokfört värde**	**Ägd andel**	**Org.Nr**	**Säte**
Hackholmsund Konferens AB	129 408	100%	556527-9659	Stockholm
Induroc AB	92 302	100%	556687-4888	Stockholm
Corespring Invest AB	100	100%	556949-3991	Stockholm
Granroc Real Estate AB	133 102	100%	556622-8580	Stockholm
Summa	**354 912**			

Per 2023-11-09 har Cordim Portfolio AB fusionerats upp i Cordim Europe AB, med fusionsresultat -344 851 tkr.

NOT 39 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	1 715 364	1 560 712
Amorteringar, avgående fordringar	-175 152	154 652
Omklassificering	-870 212	-
Redovisat värde	**670 000**	**1 715 364**

NOT 40 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023	2022
Ingående balans	43 182	43 182
Årets försäljningar	-3 156	-
Utgående balans	**40 026**	**43 182**

Specifikation av utgående balans	**Bokfört värde**	**Ägd andel**	**Org.Nr**	**Säte**
Granitor Invest AB	16 094	20,0%	556615-2491	Stockholm
Granitor Properties Holding AB	23 932	23,9%	559323-1805	Stockholm
Summa	**40 026**			

NOT 41 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	1 445 802	1 445 802
Amorteringar, avgående fordringar	-74 797	-
Redovisat värde	**1 371 005**	**1 445 802**

NOT 42 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	-	-
Tillkommit via fusion	12 742	-
Redovisat värde	**12 742**	-

NOT 43 EGET KAPITAL

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 856 745 060
Årets resultat	62 106 497
Summa	**1 918 851 557**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	210 000 000
I ny räkning överföres	1 708 851 557
Summa	**1 918 851 557**

Antalet aktier uppgår till 1 000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr

NOT 44 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

	2023	2022
Årets upplösning	-731	-
Tillkommit via fusion	17 203	-
Vid årets slut	**16 472**	-

NOT 45 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Beviljad checkkredit uppgår till 85 000 tkr (100 000), varav utnyttjad 0 tkr (20 653).

NOT 46 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	2023	2022
Utan angiven förfallodag	-	1 623 267
Summa	-	**1 623 267**

NOT 47 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Övriga upplupna kostnader	79 417	78 503
Summa	**79 417**	**78 503**

NOT 48 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser för koncernföretag	1 583 861	1 691 969

NOT 49 KONCERNUPPGIFTER

Den koncern där Cordim Europe AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Cordim Holding AB, 559134-9559 med säte i Stockholm.

Stockholm 2024-04-26

Christer Wikström
Styrelseordförande

Pernilla Börjesson

Lisa Dominguez Flodin

David Sundin

Liselotte Jernberg Bate

Roger Wikström
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-26

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cordim Europe AB
Org. nr 556622-8838

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cordim Europe AB för år 2023.

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 2023 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.

PRAXITY™
Empowering Business Globally

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 Cordim Europe AB för år 2023 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i ABL.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-04-26

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally