

ÅRSREDOVISNING

för

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 maj 2025. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

MALMÖ 2025-05-21

Ort och datum



Signatur
Magnus Skiöld

Namnförtydligande



Revisorsrapporten och dess tillägg ska lämnas till den som har beställt revisionen.
Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.
Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.
Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.

Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.
Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.
Revisorsrapporten ska lämnas till den som har beställt revisionen.

ÅRSREDOVISNING

för

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	7

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Bodil Lyredal

Bodil Lyredal

010-470 7377



Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Granitor Real Estate Holding Alfa AB med organisationsnummer 556989-1376 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Företaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-431	-1 229	689	19 328	-13
Balansomslutning	30 870	30 592	31 821	31 132	43 590
Soliditet (%)	93,68	99,00	100,00	100,00	27,04

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granitor Real Estate AB, Org. nr 556825-7074. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Granitor Real Estate Holding Alfa AB är dotterföretag till är Granitor Holding AB, org.nr. 559138-8912, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Granitor Real Estate Holding Alfa AB är dotterföretag till är Granitor Properties AB, org.nr. 556752-7196, med säte i Stockholm.



Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	31 772	-1 533	30 239
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-1 533	1 533	0
Årets förlust			-1 369	-1 369
Belopp vid årets utgång	<u>50</u>	<u>30 239</u>	<u>-1 369</u>	<u>28 870</u>

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	30 238 793
årets förlust	<u>-1 369 141</u>
	28 869 652

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 24 000 000

i ny räkning överföres 4 869 652

28 869 652

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

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 24 000 000,00 kr. vilket motsvarar 480,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

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

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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



Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-50	-25
		<u>-50</u>	<u>-25</u>
Rörelseresultat		-50	-25
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 370	-2 037
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	871
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		738	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
Räntekostnader till koncernföretag		0	-46
		<u>-381</u>	<u>-1 204</u>
Resultat efter finansiella poster		-431	-1 229
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-938	-304
		<u>-938</u>	<u>-304</u>
Resultat före skatt		-1 369	-1 533
Skatt på årets resultat		0	-0
Årets resultat		<u>-1 369</u>	<u>-1 533</u>



Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

26 823

25 856

Övriga fordringar

4 000

4 703

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47

33

Summa kortfristiga fordringar

30 870

30 592

Summa omsättningstillgångar

30 870

30 592

SUMMA TILLGÅNGAR

30 870

30 592

Not

2024-12-31

2023-12-31

2025052719876



Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

50

50

50

50

30 239

31 771

-1 369

-1 533

28 870

30 238

28 920

30 288

938

304

1 012

0

1 950

304

30 870

30 592

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Inkomstskatt

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

Datum enligt signeringsverifikat



Magnus Skiöld
Ordförande



Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB



Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Real Estate Holding Alfa AB
Org. nr 556989-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granitor Real Estate Holding Alfa AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granitor Real Estate Holding Alfa AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Real Estate Holding Alfa AB för år 2024 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 företaget 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.

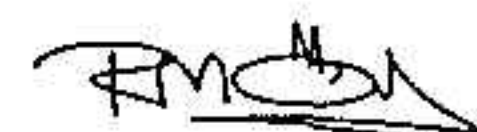
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige

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

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

Forvis Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546820411

Dokument

ÅR 2024 - Granitor Real Estate Holding Alfa AB
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-05-15 09:36:44 CEST (+0200) av Thea
Norräng (TN)
Färdigställt 2025-05-20 13:28:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2025-05-15 13:29:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETER SYRÉN"
Signerade 2025-05-17 15:05:09 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse:
med originalet intygas:

Bodil Lyredal

010 - 470 7377



Verifikat

Transaktion 09222115557546820411

2025052719879

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:11:45 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:28:50 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>

