

ÅRSREDOVISNING

för

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 juni 2022. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-23

Ort och datum


Signatur

Roger Wikström
Namnförtydligande

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter, antingen direkt eller genom hel- eller delägda bolag.

Granitor-gruppen

Granitor Real Estate AB ingår i Granitor-gruppen som omfattar bolagen som tidigare marknadsförts under namnet Midroc Europe. Namnändringen påbörjades under hösten 2021 och är en del i huvudägarnas långsiktiga varumärkesstrategi. I gruppen ingår alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är även via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2021 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,0 miljarder kronor och sysselsatte 4400 medarbetare.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-24 830	20 367	-3 612	-5 479	-470
Balansomslutning	58 015	90 346	62 576	71 377	87 279
Soliditet (%)	93,85	87,73	94,13	68,48	71,56

Ägarförhållanden

Granitor Real Estate AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties AB, 556752-7196

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ingår i en koncerngrupp som under året ändrat varumärke till Granitor. Detta med anledning av genomfört ägarbyte under 2021, där Granitor Holding AB övertagit majoritetsandelen. I samband med varumärkesbytet har bolaget ändrat namn från tidigare Midroc Real Estate Fenix AB.

Under året har 100% av aktierna i Midcor Fastighets AB, 556655-0868, avyttrats.

Bolaget med stabil ägare har stått väl rustat att hantera pandemin som pågått under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Granitor Real Estate AB

Org.nr: 556825-7074

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	0	58 807	20 358	79 165
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			20 358	-20 358	0
Årets förlust				-24 817	-24 817
Belopp vid årets utgång	100	0	79 165	-24 817	54 348

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	79 164 581
årets förlust	<u>-24 817 190</u>
	54 347 391

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>54 347 391</u>
	54 347 391

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

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

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-13	-12
		-13	-12
Rörelseresultat		-13	-12
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-24 817	20 379
		-24 817	20 379
Resultat efter finansiella poster		-24 830	20 367
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 580	9 094
Lämnade koncernbidrag		-3 567	-9 081
		13	13
Resultat före skatt		-24 817	20 380
Skatt på årets resultat		0	-22
Årets resultat		-24 817	20 358

2022062711950

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i koncernföretag	3	4 100	29 431
Fordringar hos koncernföretag	4	3 580	9 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>7 680</u>	<u>38 643</u>

Summa anläggningstillgångar 7 680 38 643

Kassa och bank

Koncernkonto hos moderbolag		50 335	51 703
Summa kassa och bank		<u>50 335</u>	<u>51 703</u>

SUMMA TILLGÅNGAR 58 015 90 346

20220627 11951

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

79 165

58 807

Årets resultat

-24 817

20 358

Summa fritt eget kapital

54 348

79 165

Summa eget kapital

54 448

79 265

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

3 567

11 081

Summa långfristiga skulder

3 567

11 081

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**58 015****90 346**

2022062711952

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Inkomstskatt

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
Utdelning	0	20 300
Realisationsresultat	-35	79
Nedskrivningar	-24 782	0
	-24 817	20 379

Not 3 Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	andel %	värde
Midcor Fastighets AB	0	25 331
556655-0868	0%	
Granitor Real Estate Holding Beta AB	50 000	40 500
559028-2793	100%	
Granitor Real Estate Holding Alfa AB	50 000	50
556989-1376	100%	
	40 550	29 431
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Granitor Real Estate Holding Beta AB	7 560	4 604
Granitor Real Estate Holding Alfa AB	31 132	19 341

Granitor Real Estate AB

Org.nr. 556825-7074

NOTER

Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 212	20 796
	Koncernbidrag	3 580	9 094
	Avgående	-9 212	-20 796
	Tillkommande	0	118
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 580	9 212
	Utgående redovisat värde	3 580	9 212
Not 5	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Amortering efter 5 år	3 567	11 081
		3 567	11 081

Not 6 Koncernförhållanden

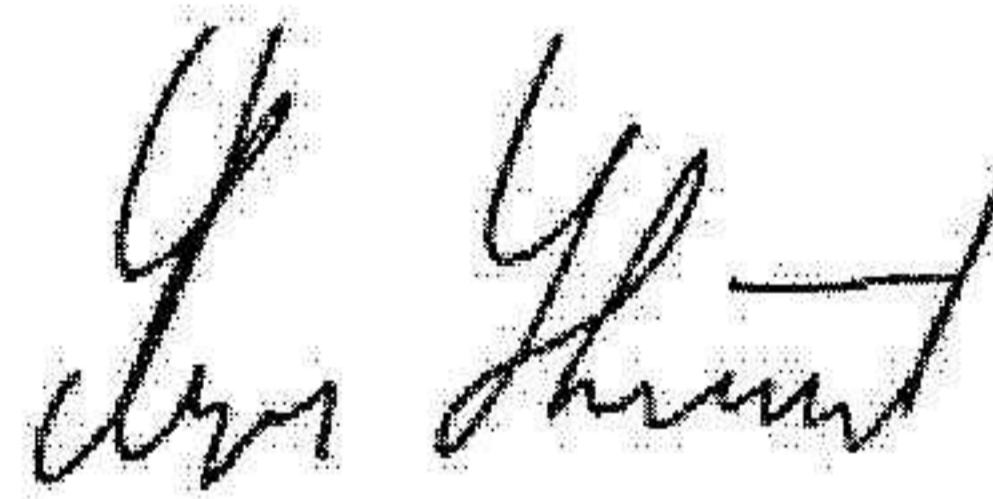
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB, org nr 559138-8912 och minsta koncernredovisning av Granitor Properties AB, 556752-7196.

Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitor. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se

Datum enligt signeringsverifikat



Roger Wikström



Magnus Skiöld

Ordförande



Peter Syrén

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB



Karin Löwhagen

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Real Estate AB
Org. nr 556825-7074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granitor Real Estate AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granitor Real Estate AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

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

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

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

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

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 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

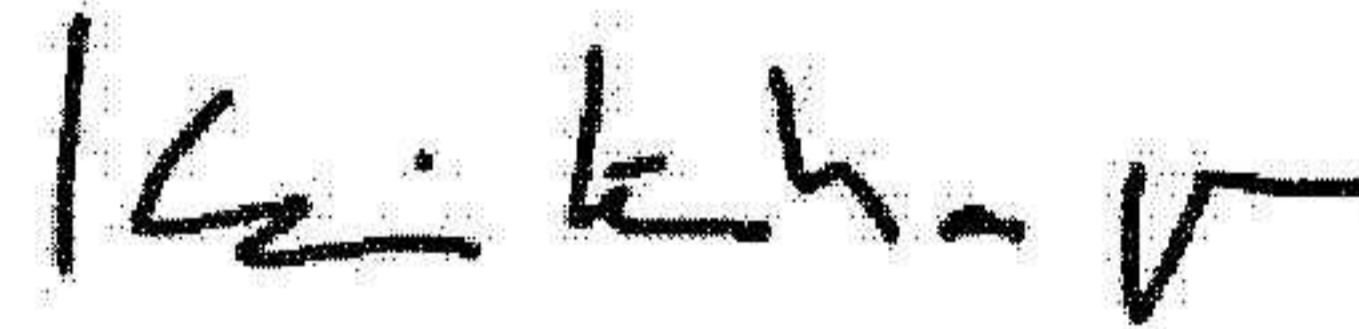
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557471128782

Dokument

2022062711957

Granitor Real Estate AB ÅR 2021
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2022-06-10 10:21:58 CEST (+0200) av Tijana
Culic (TC)
Färdigställt 2022-06-20 10:27:52 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Magnus Skiöld

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus-Skiöld"
Signerade 2022-06-10 10:28:12 CEST (+0200)

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



Roger Wikström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Olof Roger Wikström"
Signerade 2022-06-11 10:22:14 CEST (+0200)

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



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



Verifikat

Transaktion 09222115557471128782

2022062711958

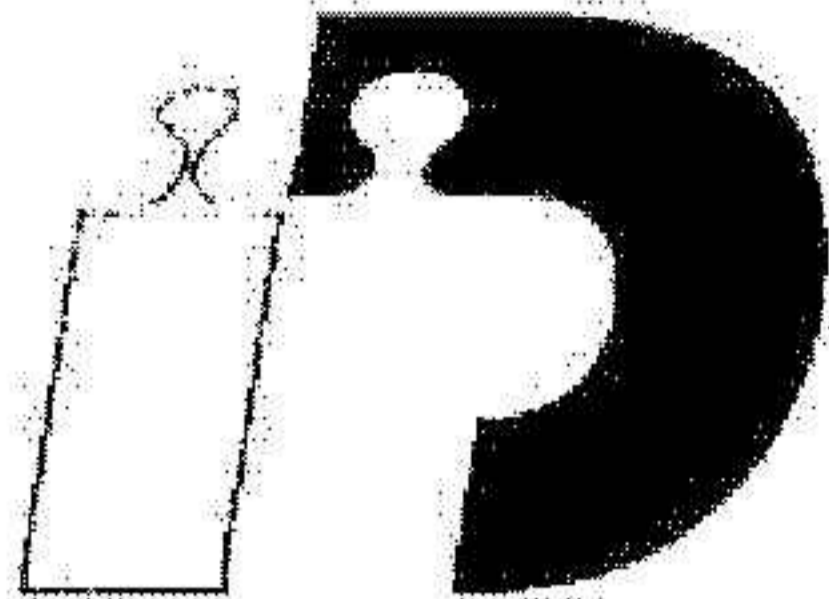
P. Syren

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SYRÉN"
Signerade 2022-06-13 07:25:43 CEST (+0200)

K. Löwhagen

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-06-20 10:26:24 CEST (+0200)

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



BankID

K. Löwhagen

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN LÖWHAGEN"
Signerade 2022-06-20 10:27:52 CEST (+0200)

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

**Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Tijana Čulić

Tijana Čulić
070 741 8979



Årsredovisning 2021 Granitor Properties AB

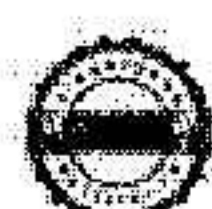
(556752-7196)

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



Innehåll

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



Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

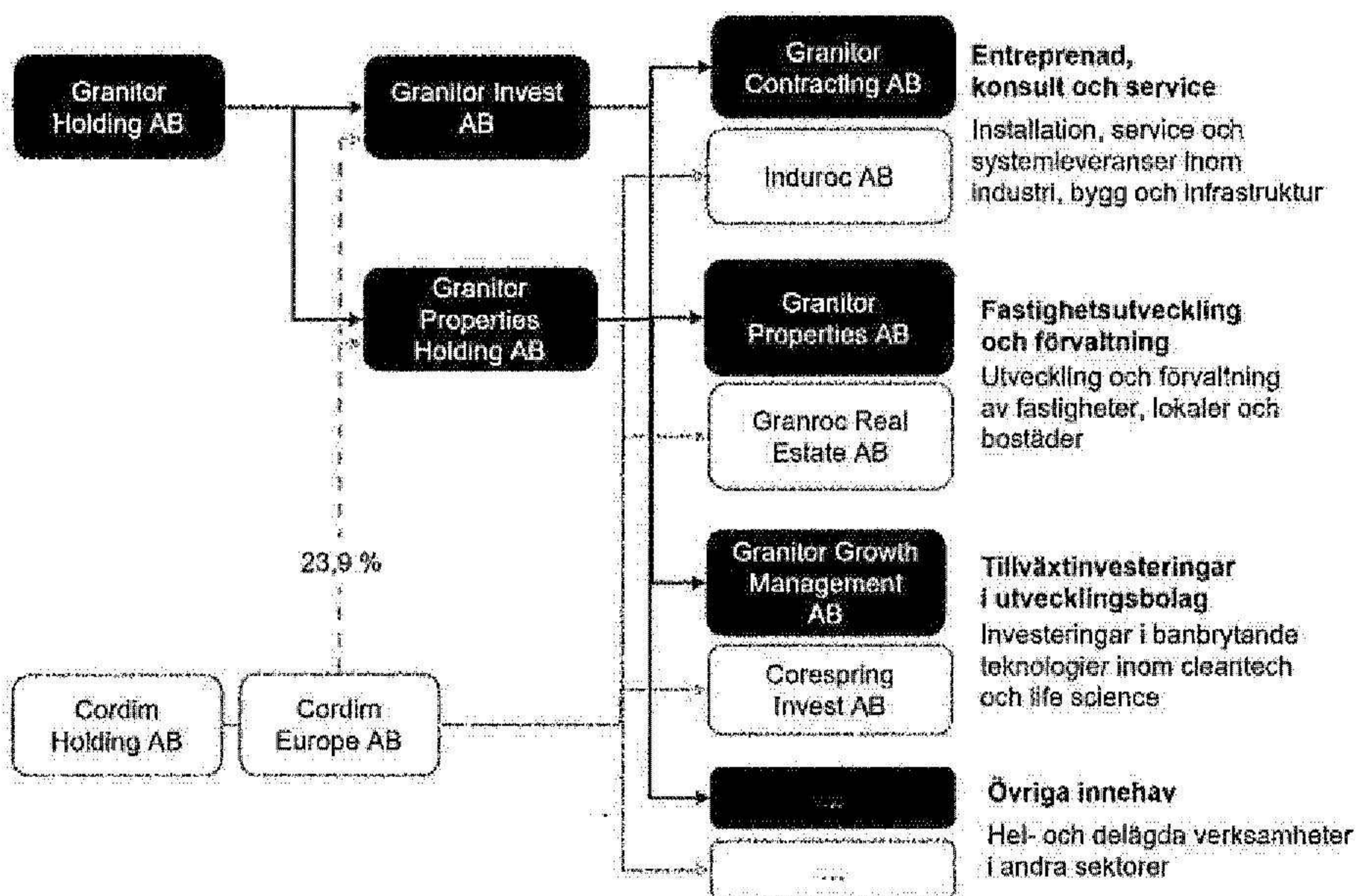
Granitor Properties AB, med säte i Stockholm utgör moderbolag i Granitor Properties gruppen. Koncernen, nedan benämnd Granitor Properties, ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet samt därutöver bedriva entreprenadverksamhet.

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

Granitor-gruppen

Granitor Properties AB ingår i Granitor-gruppen som omfattar bolagen som tidigare marknadsförts under namnet Midroc Europe. Namnändringen påbörjades under hösten 2021 och är en del i huvudägarnas långsiktiga varumärkesstrategi. I gruppen ingår alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är även via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2021 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,0 miljarder kronor och sysselsatte 4 400 medarbetare.

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



Försäljning och resultat

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

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

Verksamheten i koncerngruppen

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

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

Markutveckling

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

Bostadsbyggande

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

Fastighetsbolag

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



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

Hållbar utveckling i gruppens bolag

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB, 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitor-gruppen. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se.

Framtida utveckling, risk och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden och Sverige

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

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

Granitor Properties och marknaden

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

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

Givet den nu aktuella omvärldssituationen som inneburit hög inflation och stigande räntor så får vi anta att det finns en risk att det påverkar tillväxten och även på sikt arbetsmarknaden. Vi kan dock återigen konstatera att osäkerheten och



oförutsägbarheten är mycket stor. Får vi inte tillbaka en stabilitet i kostnadsutvecklingen och därmed förutsättningar för fortsatt låga räntor så finns det en risk att det påverkar bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden på ett betydande sätt. Intresset och möjligheterna för investeringar i nya projekt kommer dämpas.

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

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

Gruppens mycket stora projektportfölj för kommande projekt är geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner, Stockholm, Uppsala, Småland och södra Halland. Portföljen fylls kontinuerligt på med nya utvecklingsprojekt och innehåller projekt för såväl bostäder som kommersiella projekt inom främst kontor, lager, logistik, hotell och samhällsfastigheter. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden. Totalt omfattar projektportföljen bygggrätter om ca 1.100.000 kvm bruttoarea, där 700.000 kvm är förvärvade och ägs eller utgör markanvisning. Övriga 400.000 kvm avser bygggrätter i tidiga skeden som successivt kommer förvärfvas av bolaget. Projekten omfattar ca 34 miljarder kronor i investeringsvolym avseende nyckelfärdiga projekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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



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

Personal

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

Ägarförhållanden

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

Förslag till resultatdisposition

(Belopp i kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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



Koncernens Resultaträkning

2022093006112

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



Koncernens Balansräkning

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



EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 422 183	2 230 063
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 422 283	2 230 163

Innehav utan bestämmande inflytande		1 241	1 569
Summa eget kapital		1 423 524	2 231 732

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	13 614	10 580
Övriga avsättningar	18	21 011	27 715
Summa avsättningar		34 625	38 295

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19,20	1 126 385	2 302 869
Övriga långfristiga skulder	21	2 714	64 282
Summa långfristiga skulder		1 129 099	2 367 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19,20	119	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22	9 839	1 184
Leverantörsskulder		94 820	75 843
Skulder till koncernföretag		3 147	1 109
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		26 589	17 226
Skulder till närstående företag		-	215
Skatteskulder		176	1 773
Övriga kortfristiga skulder		77 879	53 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	581 502	627 248
Summa kortfristiga skulder		794 071	778 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		3 381 319	5 415 651
--	--	------------------	------------------



Förändring av koncernens eget kapital

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



Koncernens Kassaflödesanalys

2022093006114

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



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

Likvida medel består av:

Banktillgodohavanden	194 041	620 849
Summa likvida medel	194 041	620 849

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



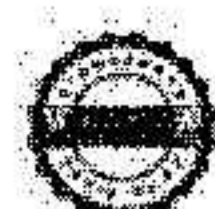
Moderbolagets Resultaträkning

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



Moderbolagets Balansräkning

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



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



Förändring av moderbolagets eget kapital

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



Moderbolagets Kassaflödesanalys

2022093006117

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



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta

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

Koncernredovisning

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäktsredovisning

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

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

Offentliga bidrag

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



Varulager

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

Finansiella instrument

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen. I den mån fordringar och skulder i utländsk valuta har terminsäkrats omräknas de till terminskurs.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar och verkligt värde. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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



Nedskrivning

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

Leasing

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

Avsättningar och skulder

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

Inkomstskatter

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

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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



ÖVRIGA NOTER

KONCERNEN

NOT 3 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

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

NOT 4 LEASINGAVGIFTER

	2021	2020
Periodens leasingavgifter	13 945	29 754

Leasingavgifter förfaller enl. följande:

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

NOT 5 REVISIONSAVGIFTER

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



NOT 6 PERSONAL

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

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

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

Sociala avgifter	2021		2020	
	Pensioner	Övriga	Pensioner	Övriga
Styrelse o VD	2 257	2 136	2 505	2 091
Övriga anställda	22 355	23 575	22 671	21 633
Summa	24 612	25 711	25 176	23 724

NOT 7 FINANSIELLA POSTER

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



Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	-42 665	-43 410
Kursförluster	- 240	-39
Övriga finansiella kostnader	-1 062	-877
Summa	-43 967	-44 326

NOT 8 SKATTER

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

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

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

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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



Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-309 350	-264 538
Årets avskrivning	-45 226	-45 849
Årets försäljning/utrangering	8 819	1 037
Utdelning verksamhet	264 344	-
Summa	-81 413	-309 350

Redovisat värde **619 584** **1 961 515**

Enligt externt utförda värderingar utgör
koncernens fastighetsvärde 656 300 2 613 000

Skillnad jmf redovisat värde 36 716 651 485

**NOT 10 INVENTARIER, VERKTYG OCH
INSTALLATIONER**

2021-12-31 2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	137 694	139 146
Årets investering	-	103
Årets omföring från pågående nyanläggning	3 333	626
Årets försäljning/utrangering	-56	-2 181
Utdelning verksamhet	-129 718	-
Summa	11 253	137 694

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-121 766	-117 688
Årets avskrivning	-3 618	-6 245
Årets försäljning/utrangering	56	2 167
Utdelning verksamhet	114 127	-
Summa	-11 201	-121 766

Redovisat värde **52** **15 928**



NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

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

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

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

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



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

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

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

UPPSKJUTEN SKATT AVSEENDE TEMPORÄRA SKILLNADER ÅTERFINNS I FÖLJANDE POSTER

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



NOT 15 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

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

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 17 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

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

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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



Övriga avsättningar består av

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

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	457 317	2 224 560
Andra långfristiga fordringar	654 000	-
Summa	1 111 317	2 224 560

Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar

Andra långfristiga fordringar	13 614	10 580
Summa	13 614	10 580

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

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



NOT 22 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

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

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

MODERBOLAGET

NOT 25 REVISIONSARVODE

Har debiterats annat bolag i koncernen 2021



NOT 26 PERSONAL

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

Inga anställda i moderbolaget

NOT 27 FINANSIELLA POSTER

	2021	2020
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	740	-
Nedskrivning	-310 574	-276 900
Summa	-309 834	-276 900

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från koncernbolag	29 809	37 508
Övriga ränteintäkter	6 791	10 322
Summa	36 600	47 830

Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	-41 989	-53 081
Summa	-41 989	-53 081

NOT 28 SKATTER

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



NOT 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

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

NOT 30 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

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



NOT 31 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 32 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

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

NOT 33 EGET KAPITAL

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

Förslag till resultatdisposition:

Till bolagsstämmans förfogande står:

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

Styrelsen föreslår att:

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



NOT 34 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

NOT 35 STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 36 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

NOT 37 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

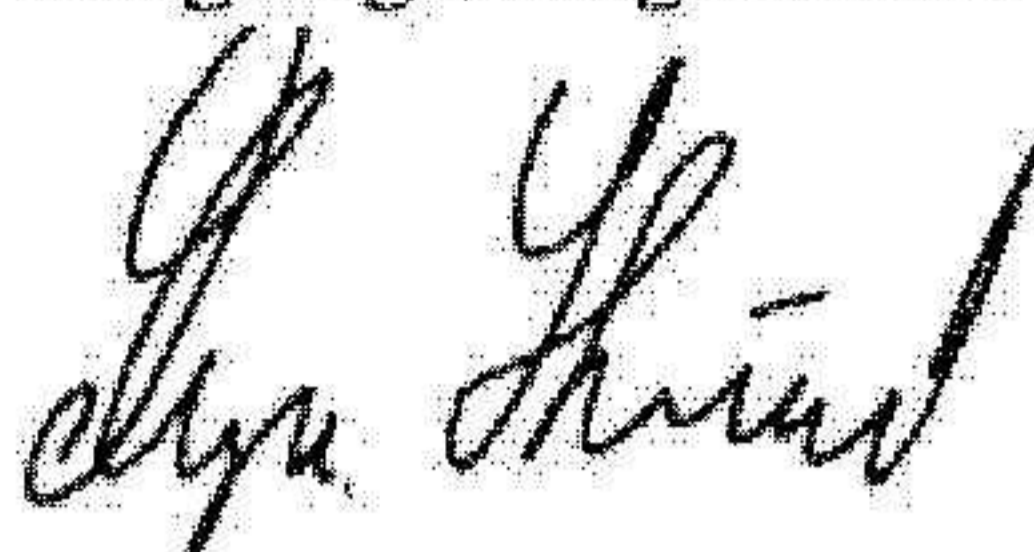
	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	4 962	26 652
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	150 500	150 500
Summa	155 462	177 152



NOT 38 KONCERNUPPGIFTER

Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitorgruppen. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se.

Datum enligt signeringsverifikat



Magnus Skiöld
Styrelseordförande



Roger Wikström



Thomas Mårtensson



David Sundin

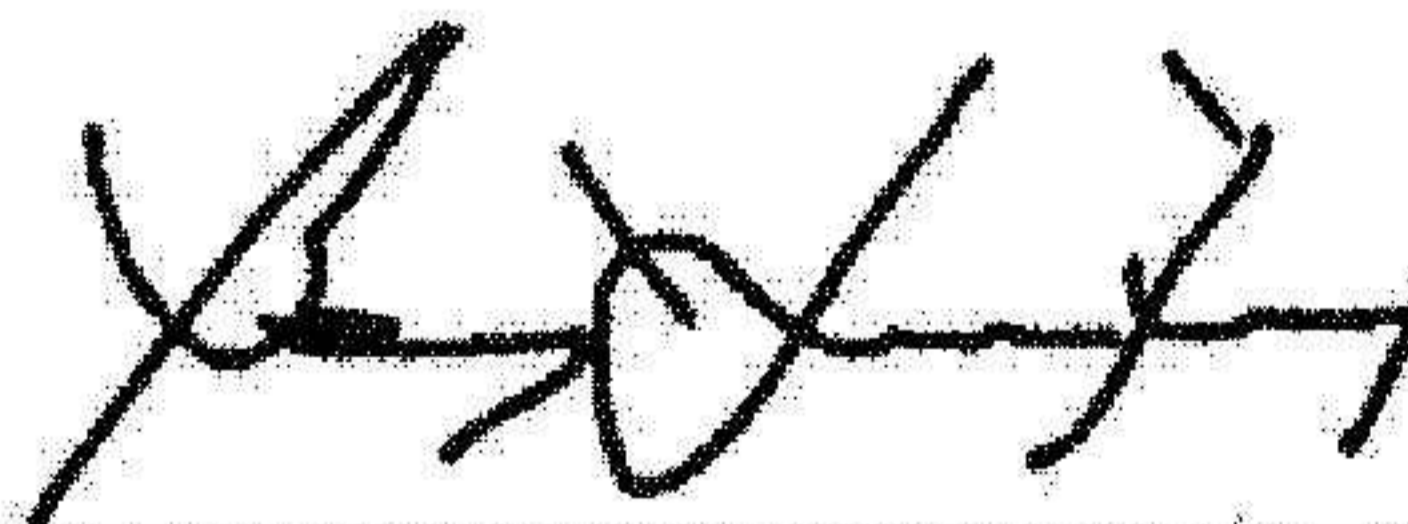


Peter Syrén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat



Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor



Bengt Ekenberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö, Datum enligt signeringsverifikat

Karin Löwhagen
Auktoriserad revisor

Bengt Ekenberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468174873

Dokument

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

Initierare

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

Signerande parter

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Magnus Skiöld".

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

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "RW".

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

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



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



Verifikat

Transaktion 09222115557468174873

<p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin" Signerade 2022-04-28 16:12:02 CEST (+0200)</p>	<p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Mårtensson" Signerade 2022-04-29 07:04:37 CEST (+0200)</p>
<p>Peter Syrén (PS) Personnummer 7308204192 peter.syren@granitor.se</p> <p></p> <p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYRÉN" Signerade 2022-04-29 07:57:54 CEST (+0200)</p>	<p>Bengt Ekenberg (BE1) Personnummer 196010013511 bengt.ekenberg@mazars.se</p> <p></p> <p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT EKENBERG" Signerade 2022-04-29 10:22:13 CEST (+0200)</p>
<p>Karin Löwhagen (KL1) Personnummer 5408184827 karin.lowhagen@mazars.se</p> <p></p> <p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖWHAGEN" Signerade 2022-04-29 17:03:25 CEST (+0200)</p>	<p>Bengt Ekenberg (BE2) Personnummer 196010013511 bengt.ekenberg@mazars.se</p> <p></p> <p> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT EKENBERG" Signerade 2022-04-29 17:49:34 CEST (+0200)</p>
<p>Karin Löwhagen (KL2) Personnummer 5408184827 karin.lowhagen@mazars.se</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557468174873



K. Löwhagen

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KARIN LÖWHAGEN"

Signerade 2022-04-29 17:05:48 CEST (+0200)

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

