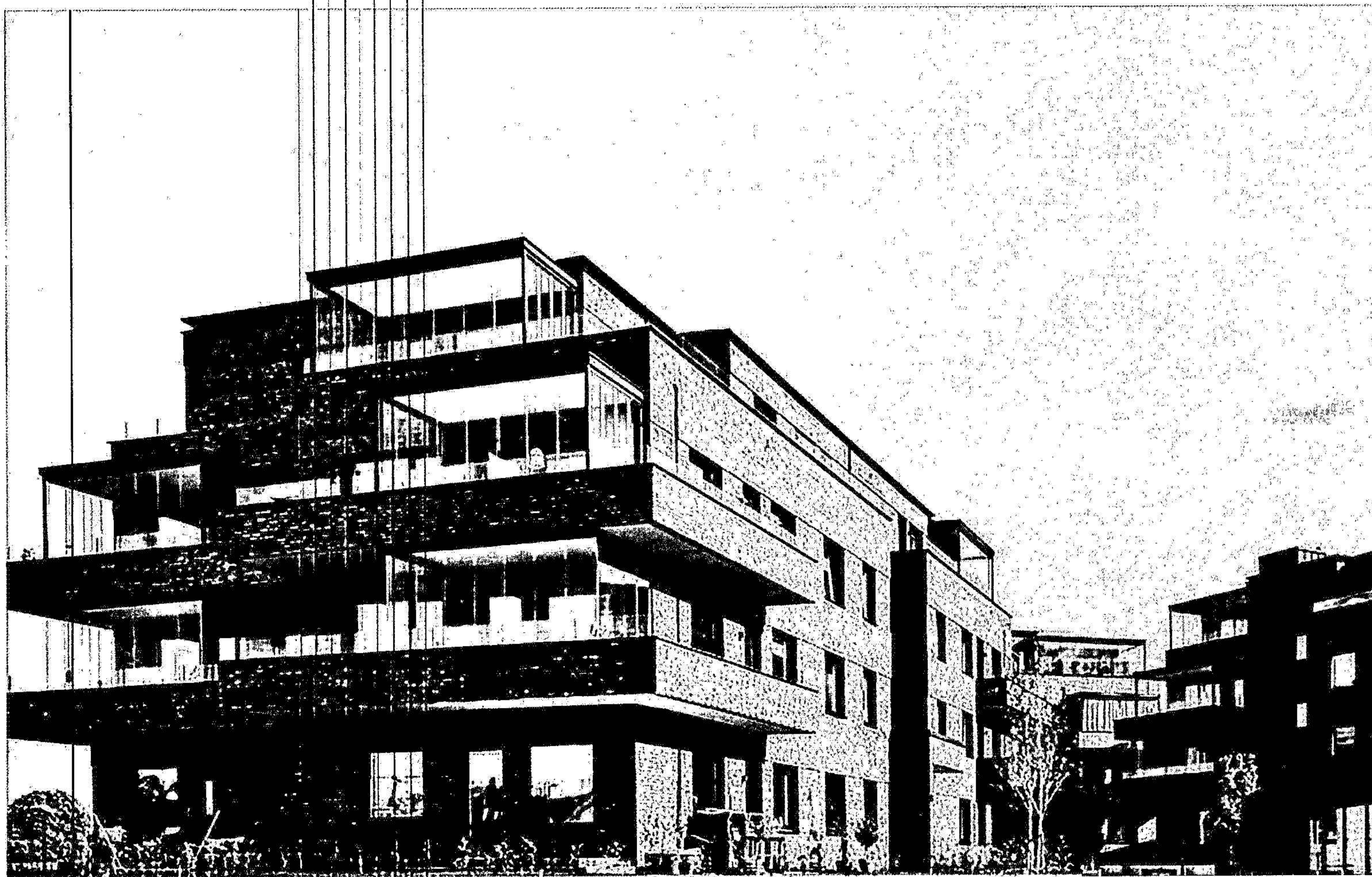


Årsredovisning Granitor Properties Invest AB 559323-1813

Styrelsen för Granitor Properties Invest AB får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

2023071206437



Together
to get there

Transaktion 09222115557494820159



Signerat RW, DS, CW, RÖ1, RÖ2

Innehåll

INNEHÅLL	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING.....	5
BALANSRÄKNING	6
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	8
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	9

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 juni.
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-29

Ort och datum

Signatur

Roger Wikström

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

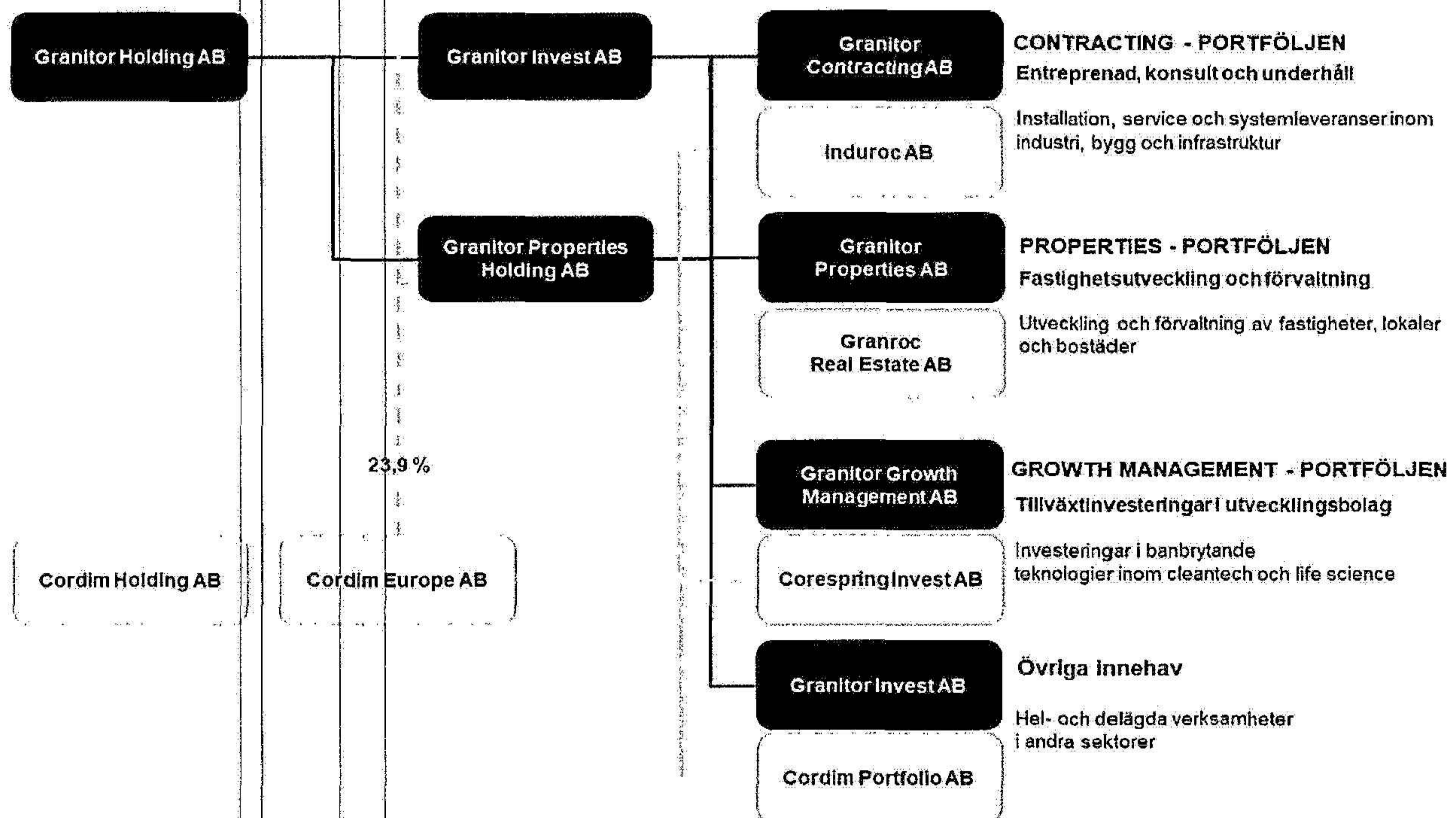
Granitor Properties Invest AB har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Bolagets säte är Stockholm.

Granitor-gruppen

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

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



Försäljning och resultat

Granitor Properties Invest AB, belopp i TSEK

	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Resultat före skatt	-20	-15
Balansomslutning	76 148	76 165
Soliditet (inkl ägarlån)	0,041	0,046%

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 81,60% av Granitor Holding AB (559138-8912) samt minoritetsägare på tillsammans 18,40%.

Förslag till resultatdisposition

(Belopp i kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 527
Erhållna aktieägartillskott	15 474
Årets resultat	-20 000
Summa	-19 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	-19 053
-------------------------------	----------------



2023071206439

Resultaträkning

	NOT	2022	2021-06-17 -2021-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader		-20	-15
Rörelseresultat		-20	-15
ÅRETS RESULTAT		-20	-15



Balansräkning

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	76 118	76 118
Summa anläggningstillgångar		76 118	76 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	-
Kassa och bank		27	47
Summa omsättningstillgångar		30	47
SUMMA TILLGÅNGAR		76 148	76 165



	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa		50	50
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1	-
Årets resultat		-20	-15
Summa ansamlad förlust		-19	-15
Summa eget kapital		31	35
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag	5	62 117	62 130
Skuld till övriga		14 000	14 000
Summa långfristiga skulder		76 117	76 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 148	76 165

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50	-15	35
Erhållet aktieägartillskott		16	16
Årets resultat		-20	-20
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50	-19	31



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 SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

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.

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.

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.

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder.

Övriga noter

NOT 3 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	76 118	-
Årets inköp	-	50
Lämnade aktieägartillskott	-	76 080
Årets försäljning	-	-12
Utgående redovisat värde	76 118	76 118

NOT 4 EGET KAPITAL

Antalet aktier uppgår till 100 st och kvotvärdet är 500 kr per aktie.

Förslag till resultatdisposition:

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-14 527
Erhållna aktieägartillskott	15 474
Årets resultat	-20 000
Summa	-19 053

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	-19 053
Summa	-19 053

NOT 5 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp utan angiven förfallodag	62 117	62 130



NOT 6 KONCERNUPPGIFTER

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB, 559138-8912 med säte i Stockholm.

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

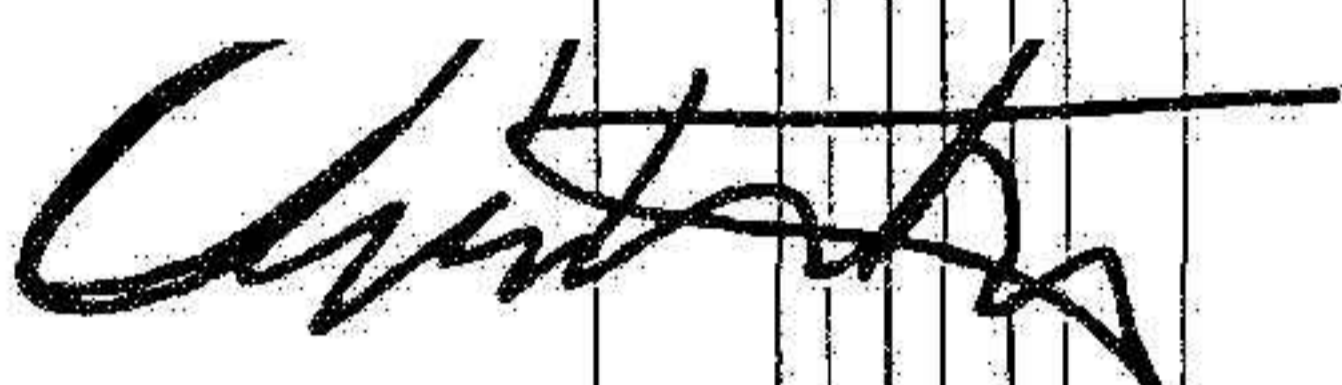
Datum enligt signeringsverifikat



Roger Wikström
Styrelseordförande



David Sundin



Christer Wikström

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB



Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Properties Invest AB
Org. nr 559323-1813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granitor Properties Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granitor Properties Invest AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Properties Invest 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Granitor Properties Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Properties Invest AB enligt god revisorsred 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 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 förlöpande 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.

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

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

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494820159

Dokument

587 Granitor Properties Invest AB ÅR+RB 2022
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-06-15 10:08:56 CEST (+0200) av Yusuf
Abdulkadir (YA)
Färdigställt 2023-06-27 00:36:26 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Olof Roger Wikström"
Signerade 2023-06-15 12:28:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Håkan Sundin"
Signerade 2023-06-15 10:12:43 CEST (+0200)

Christer Wikström (CW)
Personnummer 6202047178
christer.wikstrom@granitor.se



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



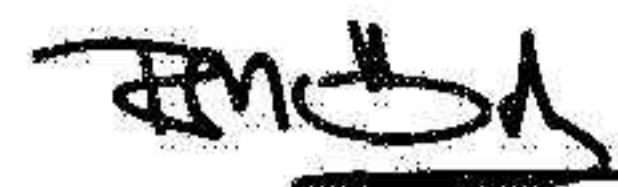
Verifikat

Transaktion 09222115557494820159

2023071206444



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Olof Christer Wikström"
Signerade 2023-06-19 16:10:40 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-27 00:36:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-27 00:35:28 CEST (+0200)

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

**Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:**



YUSUF ABDULKADI

072 015 0023



Årsredovisning 2022

Granitor Holding AB 559138-8912

Styrelsen för Granitor Holding AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

2023111600992



Foto: Tobias Regell

Innehåll

INNEHÅLL	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR)	8
KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR)	9
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGNA KAPITAL (TKR)	11
KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS (TKR)	12
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR)	13
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR)	14
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (TKR)	15
KASSAFLÖDEANALYS FÖR MODERBOLAGET (TKR)	16
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	17

Förvaltningsberättelse

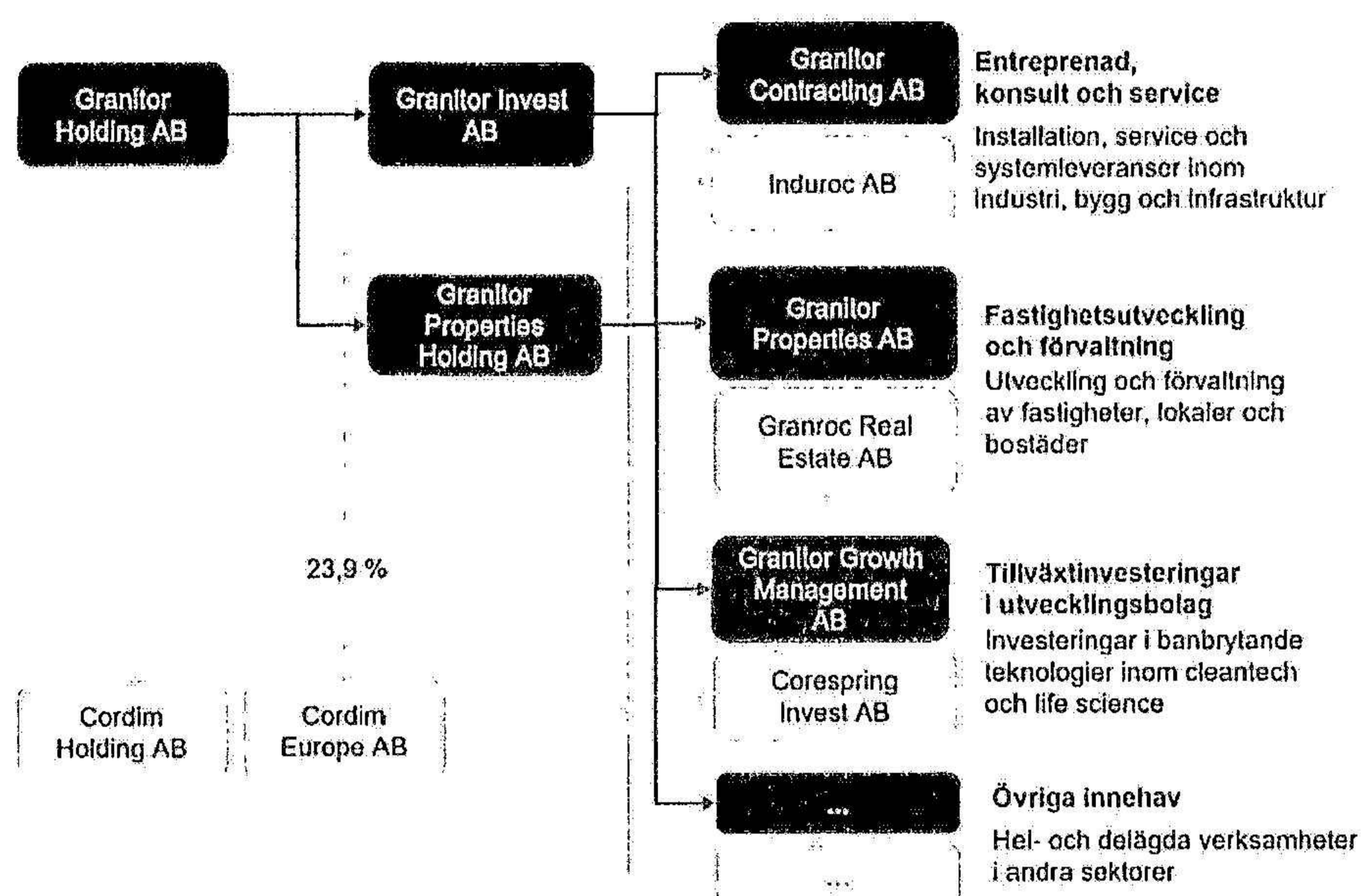
Bolagets verksamhet

Granitor Holding AB är ägare till 100% av aktierna i Granitor Management AB, 76,1 % av aktierna i Granitor Invest AB samt ägare till 81,6% av aktierna i Granitor Properties Invest AB.

Granitor-gruppen

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

Nedanstående schema visar Granitor-gruppens olika affärsområdena och ägarkoncernernas majoritetsinflytande.



Granitor Holding AB verksamhet 2022

Under räkenskapsåret har Sverige och övriga världen sett en fortsatt påverkan från coronaviruset även om smittspridningen har minskat och pandemin har klingat av. Rysslands invasion av Ukraina i februari har dock överskuggat det mesta under året. Vid sidan om det mänskliga lidandet och den materiella förstörelsen som kommer att påverka Ukraina under decennier så har kriget med tillhörande sanktioner inneburit en snabb och oförutsägbar påverkan på produktion, leveranser och priser i alla branscher. Särskilt påtaglig har de starkt ökade energipriserna varit. Kriget har tillsammans med tidigare expansiv penningpolitik i hela världen också inneburit en extrem inflation och starkt ökade marknadsräntor. Den höga inflationen och de stigande räntorna tynger hushållens konsumtion och företagens investeringar i såväl Sverige som omvärlden. Paradoxalt nog har dock entreprenadverksamheten inom Granitor Invest-gruppen haft en mycket stark och lönsam tillväxt under året medan vi sett en mycket kraftig inbromsning inom Granitor Properties-gruppen. I början av 2023 ser vi att trenden med positiv utveckling inom industrin fortsätter medan det ser mycket tuffare ut på fastighetssidan och speciellt för bostadsbyggande.

Vår bedömning är att Sverige och omvärlden har några utmanade år framför sig.

Granitor Management AB

Granitor Management AB, med säte i Stockholm är ett konsultbolag med affärsidén att tillgångsförvalta underkoncernerna Granitor Invest och Granitor Properties Invest och därutöver Cordim Holding AB koncernen som ägs av finansmannen Mohammed Al-Amoudi och därmed är organisatoriskt och ägarmässigt fristående från Granitor Holding AB. Tjänsterna som Granitor Management AB tillhandahåller består av ledning och utveckling av verksamhet i enlighet med ägarnas strategier genom ett långsiktigt hållbart och aktivt koncernledningsarbete och styrelsearbete.

Granitor Invest AB

Granitor Invest AB, med säte i Stockholm, är moderbolag i en koncern vars affärsidé är att vara ett affärsutvecklingsbolag som äger och utvecklar verksamheter med målet att uppnå värdetillväxt och god lönsamhet. Koncernens verksamhet bedrivs genom två huvudsakliga underkoncerner, Granitor Contracting AB och Granitor Growth Management AB samt därutöver Granitor Portfolio Management AB (se vidare nedan).

Granitor Portfolio Management AB tillhandahåller delade tjänster och support till såväl Granitor som Cordim- gruppens olika bolag. Tjänsterna består av att till exempel tillhandahålla en plattform för digitalt arbete, utbildning och kommunikation samt direkt support för HR, juridik, IT, ekonomi och bolagsadministration.

Underkoncernen Granitor Contracting AB är dotterbolag till Granitor Invest AB och samlar entreprenadverksamheterna inom Granitor Invest-koncernen. Granitor Contractings dotterbolag är huvudsakligen verksamma inom områdena för el-installationer och el-service, industriell automation och systemleveranser samt med miljöentreprenader. Den operativa verksamheten bedrivs i dotterbolagen Granitor Electro AB (el-installation och el-service), Granitor Electro AS (el-installation och el-service i Norge), Granitor Systems AB (industriautomation och systemleveranser) och Granitor Miljöteknik AB (miljöentreprenader).

De bakomliggande drivkrafterna för Granitor Contracting ABs verksamhet är att alla industrier står inför en grön omställning och ständigt ökade krav på effektivisering. Att vi betraktar alla Granitor Contracting ABs entreprenadbolag som ingående i affärsområdet Contracting inom Granitor-Gruppen, gör att vi effektivare kan leverera gemensamma erbjudanden under konceptet "One Granitor" till våra kunder. Kunderna är attraherade av vår kompetens och vårt sätt att arbeta. De vill inspireras och känner en trygghet i Granitor-gruppens gedigna erfarenhet och breda kompetens över bolagsgränserna – inte bara genom våra spjutspetskompetenser.

En tydlig trend är också att våra kunder inspireras av branschöverskridande lösningar. Här har Granitor Contracting en stor konkurrensfördel – dels genom vår egen bredd i många olika branscher, dels genom vårt samarbete inom hela Granitor-Gruppen. Vi har ett brett nätverk och mångfacetterat referensbibliotek och vi har länge arbetat med att överföra effektiva lösningar från en bransch till en annan.

Underkoncernen Granitor Growth Management AB med dotterbolag bedriver huvudsakligen verksamhet inriktad mot utvecklingsbolag med en hållbar inriktning. Inom Granitor Growth Management finns bland annat det delägda bolaget CheckProof AB som utvecklar och tillhandahåller ett digitalt verktyg för checklistor med ärenderapportering för bland annat industriplanläggningar och maskinparker. Under 2022 har Granitor Growth Management AB också investerat i Kärnfull Next AB som utvecklar systemlösningar/upplägg för utbyggnad av framtida kärnkraftverk (företrädevis s.k. SMR – small modular reactors).

Granitor Properties Invest AB och Granitor Properties Holding AB

Granitor Properties Invest AB och det till 76,1% delägda Granitor Properties Holding AB båda med säte i Stockholm, är delägda holding bolag i en koncern vars affärsidé är att genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet samt därutöver bedriva entreprenadverksamhet, med målet att uppnå värdetillväxt och god lönsamhet. Koncernens verksamhet bedrivs genom underkoncernen Granitor Properties AB. 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 Properties AB

Granitor Properties arbetar med fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning. Verksamheten inom Granitor Properties kan indelas i tre affärskategorier: markutveckling, bostadsbyggande samt fastighetsbolag. Verksamheten marknadsförs under olika varumärken såsom Granitor, Lyckos, World Trade Center och Sesam Self Storage.

Granitor Properties har även en egen entreprenadverksamhet för genomförande av utvalda interna och egenutvecklade projekt. Under 2022 har en avveckling av den egna entreprenadverksamheten inletts och en avveckling samt överlåtelse av verksamheten har genomförts efter räkenskapsårets utgång under 2023.

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.

Flerårsjämförelse

Koncernen har under åren 2018 – 2022 haft följande utveckling, belopp i msek.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 309	5 385	4 087	3 998	3 347
Resultat före skatt	262	234	167	212	138
Balansomslutning	5 692	5 292	1 640	1 631	1 904
Soliditet (inkl. efterställda ägarlån) *	36%	37%	37 %	40 %	30 %
Medeltalet anställda	3 118	2 902	2 676	2 533	2 289

*Från och med 2021 inkluderar detta nyckeltal endast efterställda ägarlån.

Moderbolaget har under åren 2018 – 2022 haft följande utveckling, belopp i msek.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	69	113	190	75	50
Balansomslutning	379	375	297	107	55
Soliditet (inkl. ägarlån)	99%	100%	100%	100%	100%
Medeltalet anställda	-	-	-	-	-

Hållbarhet

Granitor Invest redovisar sitt hållbarhetsarbete i Granitor-Gruppens gemensamma - och från årsredovisningen fristående - hållbarhetsrapport "Hållbarhetsredovisning 2022", vilken publiceras på www.granitor.se.

Framtida utveckling

Bolagen inom Granitor-gruppen har haft en hög organisk tillväxt, fortsatt god orderingång samt en god lönsamhet under 2022. Den avmattning som skett på bostadsmarknaden i vissa större städer motverkades till stora delar av fortsatt ökade offentliga investeringar i infrastrukturprojekt, skolor, sjukhus och industriprojekt. Den pågående digitaliseringen och elektrifieringen i samhället, ökar efterfrågan på tjänster från Granitor inom alla branscher. Orderingången för entreprenadverksamheten har under hösten 2022 ökat kraftigt och därför har bolagen en rekordhög orderstock jämfört med föregående årsskifte.

Vi går in i 2023 med en stabil verksamhet och en gemensam färdplan med målsättningen att fortsätta utvecklas på ett positivt sätt. Under året har vi inom Granitor fortsatt att utveckla ansvarsfulla affärer och projekt som skapar samhällsnytta genom socialt, ekologiskt och ekonomiskt ansvar genom effektiva och hållbara lösningar för våra kunder

Risk och osäkerhetsfaktorer

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

Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med exempelvis kunskapsutbyte och kompetensutveckling för att stärka våra enheter. En fördjupad redovisning av processen för att hantera risker och osäkerhetsfaktorer samt förteckning över identifierade, aktuella risker återfinns i Granitors-gruppens gemensamma - och från årsredovisningen fristående - hållbarhetsrapport "Hållbarhetsredovisning Granitor 2022".

Bolagen inom Granitor Holding står bra rustade inför framtiden med inom Granitor Invest en rekordstor orderbok vid ingången av 2023 och de underliggande drivkrafterna för långsiktig tillväxt på installationsmarknaderna är mycket positiva. Vi ser för närvarande en stark efterfrågan inom segmenten grön teknik och energieffektivisering, men också inom säkerhet och lösningar för smarta byggnader – områden där Granitor Electro är väl positionerat.

Dock finns samtidigt tydliga signaler om förändringar i konjunkturen på kort sikt och en avmattning inom vissa marknadssegment, exempelvis den privata byggmarknaden, vilket skapar osäkerhet om utvecklingen. Andra faktorer som skapar osäkerhet är utvecklingen avseende råvaru- och materialpriser (prisrisk) samt att det finns risk för materialbrist inom vissa områden. På Granitor följer vi utvecklingen i vår omvärld noga, samt arbetar nära både kunder, leverantörer och partners för att vid behov kunna hantera och anpassa våra verksamheter till förändrade förutsättningar. Våra decentraliserade och agila organisationer ser vi som en styrka för att snabbt agera på marknadsförändringar. Vår styrka är vår flexibilitet att vi både kan genomföra små och stora projekt samt hantera en hög volym på service och löpande uppdrag.

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

Bolagen växer både organiskt och genom förvärv och det innebär i första hand stora möjligheter men också risker om bolaget inte hanterar tillskottet av human- och strukturkapital på rätt sätt. Vi arbetar aktivt med att anpassa den organisatoriska strukturen och våra processer för att hantera den växande organisationen från alla perspektiv.

Höjda räntor under 2022 och fortsatt under 2023 innebär en osäkerhet avseende kostnaden för kapitalbindning i verksamheterna. På Granitor arbetar vi centralt med finansieringsfrågor för att effektivisera och därmed minska risken gällande likviditet och kassaflöden, för att kunna minimera ökade finansiella kostnader inom gruppen. Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder i form av en checkkredit i Sverige, en revolverande facilitet kopplad till fastighetsutvecklingsverksamheten samt till specifika förvärvskrediter i Norge. Checkkrediten på 150 MSEK har under 2022 inte utnyttjats. Övriga skulder löper med fast ränta.

Ägarförhållanden

Granitor Holding AB ägs till 100% av Familjen Wikström.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (SEK)

Balanserat resultat	282 662 723,94
Årets resultat	68 609 977,25
Summa	351 272 701,19

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	60 000 000,00
I nyräkning överföres	291 272 701,19
Summa	351 272 701,19

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

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

Koncernens Resultaträkning (tkr)

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	7 309 296	5 385 113
Aktiverat arbete för egen räkning		313 476	171 003
Förändring av varulager		-782	638
Övriga rörelseintäkter	4	16 255	23 349
Råvaror och förnödenheter		-3 411 302	-2 042 042
Övriga externa kostnader	5, 6	-1 400 152	-1 104 819
Personalkostnader	7	-2 358 815	-2 058 002
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 468	-84 025
Övriga rörelsekostnader		-60 051	-41 428
Andelar av intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat		-2 662	-1 726
Rörelseresultat		300 795	248 061
Finansiella poster	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 375	35 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 365	-49 442
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		261 805	233 701
Skatt	9	-102 272	-43 606
ÅRETS RESULTAT		159 533	190 095
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		122 567	135 259
Innehav utan bestämmande inflytande		36 966	54 836
		159 533	190 095

Koncernens Balansräkning (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	163 243	168 396
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	25 810	24 429
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	700 469	619 584
Anläggningsfastigheter	13	33 493	29 999
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	5 370	11 528
Inventarier, verktyg och installationer	15	23 586	17 168
Pågående nyanläggningar	16	24 127	4 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	35 899	29 009
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	19 357	4 188
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 575	3 593
Andra långfristiga fordringar	19	857 099	771 567
Uppskjuten skattefordran	20	-	30 888
Summa anläggningstillgångar		1 892 028	1 714 718
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		10 093	10 437
Färdiga varor och handelsvaror		31 944	28 957
Projektutvecklingsfastigheter		752 213	565 076
		794 250	604 470
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 273 001	1 026 489
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		13 093	9 751
Fordringar hos närstående bolag		-	15 261
Övriga fordringar inkl. skatt		420 354	997 446
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	387 162	198 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	106 505	77 911
		2 200 115	2 325 557
Kortfristiga placeringar		850	853
Kassa och bank		804 809	646 893
Summa omsättningstillgångar		3 800 024	3 577 773
SUMMA TILLGÅNGAR		5 692 052	5 292 491

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		496 604	427 864
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		496 654	427 914
Innehav utan bestämmande inflytande		200 538	171 288
Summa eget kapital		697 192	599 202
Avsättningar			
Pensioner och liknande förpliktelser	23	52 164	48 656
Uppskjuten skatt	20	10 986	-
Övriga avsättningar	24	29 687	27 813
Summa avsättningar		92 837	76 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 31	1 562 415	1 153 866
Skulder till aktieägare	26	141 427	146 664
Skulder till närstående	27	1 486 803	1 459 763
Övriga långfristiga skulder	28	18 515	2 717
Summa långfristiga skulder		3 209 160	2 763 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 31	129	4 221
Fakturerad ej upparbetad intäkt	29	276 891	106 062
Leverantörsskulder		596 228	485 477
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 040	26 682
Skulder till närstående bolag		-	25
Skatteskulder		3 009	23 144
Övriga kortfristiga skulder		236 106	227 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	573 460	980 361
Summa kortfristiga skulder		1 692 863	1 853 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 692 052	5 292 491

Förändring av koncernens egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2021-01-01	50	325 049	325 099	146 834	471 933
Vinstdisposition enligt årsstämma					
Utdelning till aktieägarna		-36 000	-36 000	-59 750	-95 750
Transaktion med minoritet		-890	-890	23 941	23 051
Årets omräkningsdifferens		4 446	4 446	5 427	9 873
Årets resultat		135 259	135 259	54 836	190 095
Belopp vid föregående års utgång 2021-12-31	50	427 864	427 914	171 288	599 202
	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50	427 864	427 914	171 288	599 202
Vinstdisposition enligt årsstämma					
Utdelning till aktieägarna		-60 000	-60 000	-35 850	-95 850
Transaktion med minoritet		-285	-285	25 038	24 753
Årets omräkningsdifferens		6 458	6 458	3 096	9 554
Årets resultat		122 567	122 567	36 966	159 533
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50	496 604	496 654	200 538	697 192

Koncernens Kassaflödesanalys (tkr)

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Nettoresultat	159 533	190 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	104 468	84 025
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	2 662	1 726
Avsättningar för pensioner	5 677	9 122
Övriga avsättningar	4 073	2 081
Uppskjuten skatt	40 943	-7 886
	157 823	89 068
Förändring av rörelsekapital		
Investeringar i omsättningsfastigheter, netto	-331 416	35 880
Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager	-42 643	1 490
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	125 442	48 250
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	7 292	207 190
	-241 325	292 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 031	571 973
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-8 545	-6 217
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-120 599	-27 450
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-100 701	-403 826
Investeringar i nettotillgångar	-60 747	-32 698
Inköp av intressebolag	-13 752	-10 083
Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag	4 200	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7 195	72 444
Försäljning av intressebolag	-	23 175
Lån till (-) / Amortering från (+) intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292 931	-384 655
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av externa lån	404 457	296 904
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24 753	23 051
Lån från (+) / Amortering till (-) ägare	-5 237	14 705
Lån från (+) / Amortering till (-) närstående	27 040	-42 358
Förändring andra långfristiga skulder	15 798	-9 200
Utbetald utdelning	-60 000	-36 000
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-35 850	-59 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 961	187 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	154 061	374 670
Likvida medel vid årets början	647 746	268 169
Årets kassaflöde	154 061	374 670
Kursdifferens i likvida medel	3 852	4 907
Likvida medel vid årets slut	805 659	647 746
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	804 809	646 893
Kortfristiga placeringar	850	853
	805 659	647 746
Erhållen ränta	43 703	28 673
Betald ränta	86 551	31 277
Betald skatt	59 609	75 302

Moderbolagets Resultaträkning (tkr)

	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	32	-32	-55
Rörelseresultat		-32	-55
Finansiella poster	34		
Resultat från andelar i koncernbolag		73 500	114 150
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102	-
Räntekostnader och likande resultatposter		-1 295	-1 277
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		72 275	112 818
Lämnade koncernbidrag		-3 665	-
Resultat före skatt		68 610	112 818
Skatt	35	-	-
ÅRETS RESULTAT		68 610	112 818

Moderbolagets Balansräkning (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	36	106 670	106 658
Fordringar hos koncernbolag	37	62 130	62 130
Summa anläggningstillgångar		168 800	168 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		77 410	114 150
Övriga fordringar inkl. skatt		2	-
		77 412	114 150
Kassa och bank		132 574	92 513
Summa omsättningstillgångar		209 986	206 663
SUMMA TILLGÅNGAR		378 786	375 451
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	38	50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		282 662	229 844
Årets resultat		68 610	112 818
		351 272	342 662
Summa eget kapital		351 322	342 712
Långfristiga skulder			
Skulder till aktieägare	39	25 500	31 331
Skulder till koncernbolag		277	-
Summa långfristiga skulder		25 777	31 331
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 304	-
Övriga kortfristiga skulder		383	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	-	1 408
Summa kortfristiga skulder		1 687	1 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 786	375 451

Förändring av moderbolagets egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2021-01-01	50	265 844	265 894
Vinstdisposition enligt årsstämma			
Utdelning till aktieägarna		-36 000	-36 000
Årets resultat		112 818	112 818
Belopp vid föregående års utgång 2021-12-31	50	342 662	342 712

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50	342 662	342 712
Vinstdisposition enligt årsstämma			
Utdelning till aktieägarna		-60 000	-60 000
Årets resultat		68 610	68 610
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50	351 272	351 322

Kassaflödesanalys för Moderbolaget (tkr)

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Nettoresultat	68 610	112 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	3 665	-
Anteciperad utdelning	-76 100	-114 150
Nedskrivning	2 600	-
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	-4 421	755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 646	-577
Investeringsverksamheten		
Inköp av dotterbolag	-2 612	-746
Erhållna utdelningar	114 150	190 250
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	-	-62 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	111 538	127 374
Finansieringsverksamheten		
Lån från (+) / Amortering till (-) ägare	-5 831	705
Utbetald utdelning	-60 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 831	-35 295
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 061	91 502
Likvida medel vid årets början	92 513	1 011
Årets kassaflöde	40 061	91 502
Likvida medel vid årets slut	132 574	92 513
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	132 574	92 513
	132 574	92 513
Erhållen ränta	102	-
Betald ränta	2 570	655
Betald skatt	-	-

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Granitor Holding AB med organisationsnummer 559138-8912 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Telegrafgatan 6, 169 03 Solna.

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

Redovisningsvaluta

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 20,6 %. De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten. Överstiger anskaffningsvärdet för andelarna efter denna värdering, redovisas mellanskillnaden som goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period upp till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Vid omräkning av utländska dotterföretag används dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningarna omräknas efter balansdagens valutakurser och att resultaträkningarna omräknas efter periodens genomsnittskurser. De omräkningsdifferenser som därvid uppkommer förs direkt mot koncernens eget kapital.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. I gemensamt styrda företag bedrivs verksamheten avtalsmässigt gemensamt av två eller flera parter. Innehav i intresseföretag och innehav i gemensamt styrda företag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretag och gemensamt styrda företag efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och gemensamt styrda företag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget respektive gemensamt styrt företag. Avyttras delar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapital 11 eller kapital 12 med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

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

Andelar i koncernföretag

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

Finansiella instrument

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

Säkringsredovisning

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

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 jämnt över hyresperioden. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. I tillverkande enheter redovisas intäkterna vid leverans. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

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.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar och verkligt värde. Som huvudmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde har sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern oberoende värderingsman.

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
Anläggningsfastigheter	20 - 50 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.

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. Det finns inga uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder.

Övriga noter

Koncernen

NOT 3 FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Sverige	6 308 901	4 641 187
Övriga marknader	1 000 395	743 926
Summa	7 309 296	5 385 113

NOT 4 ÖVRIGARÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Offentliga bidrag	15 429	17 074
Övriga rörelseintäkter	826	6 275
Summa	16 255	23 349

NOT 5 LEASINGAVGIFTER

	2022	2021
Periodens operationella leasingavgifter	142 474	135 778
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
	2022	2021
Inom ett år	121 128	122 478
Senare än ett år men inom fem år	328 510	313 567
Senare än fem år	7 168	12 305
Summa	456 806	448 350

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

NOT 6 REVISIONSARVODEN

	2022	2021
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	5 280	4 213
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	315	367
Skatterådgivning	270	30
Övriga tjänster	105	125
Summa	5 970	4 735

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

NOT 7 PERSONAL

Medeltal anställda

	2022		2021	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	2 605	92%	2 474	93%
Norge	457	95%	381	97%
Indonesien	56	86%	47	91%
Summa	3 118	92%	2 902	93%

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	2022		2021	
	2022	Styrelse	2022	VD o Ftgledning
		2021		2021
Män	36	36	36	31
Kvinnor	3	3	11	10
Summa	39	39	47	41

Löner och ersättningar

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	45 408	1 621 867	38 396	1 398 350
Varav tantiem	15 546	43 822	11 228	31 728

Sociala kostnader

	2022		2021	
	Pensionskostnader	Övriga kostnader	Pensionskostnader	Övriga kostnader
Styrelse och VD	6 436	12 356	9 239	14 850
Övriga anställda	186 096	470 033	161 691	447 349
Summa	192 532	482 389	170 930	462 199

NOT 8 FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	43 703	28 673
Övriga finansiella intäkter	4 166	966
Valutakursvinster	3 506	5 443
Summa	51 375	35 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-47 957	-29 197
Räntekostnader till aktieägare	-7 416	-7 396
Räntekostnader till närstående	-33 368	-11 137
Övriga finansiella kostnader	-239	-240
Valutakursförluster	-1 385	-1 472
Summa	-90 365	-49 442

NOT 9 SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Aktuell skatt	-61 329	-51 492
Uppskjuten skatt	-40 943	7 886
Summa	-102 272	-43 606
<i>Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter</i>		
Resultat före skatt	261 805	233 701
Teoretisk skatt, 20,6%	-53 932	-48 141
Permanent skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-17 795	-14 225
Ej skattepliktiga intäkter	5 729	18 458
Utnyttjat underskottsavdrag	974	-
Ej aktivering av årets underskott	-2 870	-98
Justering framtida skattesats	-124	8
Omvärdering av uppskjuten skatt	-34 254	-
Justeringar tidigare år	-	392
Summa	-102 272	-43 606

NOT 10 GOODWILL

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	364 877	347 155
Årets investeringar	-	27 006
Årets företagsförvärv	64 912	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-13 018	-19 405
Årets omräkningsdifferenser	4 856	10 121
Summa	421 627	364 877
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-196 481	-146 022
Årets avskrivningar	-72 264	-65 740
Årets försäljningar/utrangeringar	13 018	19 405
Årets omräkningsdifferenser	-2 657	-4 124
Summa	-258 384	-196 481
Redovisat värde	163 243	168 396

NOT 11 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	34 032	27 352
Årets investeringar	8 545	6 217
Årets omräkningsdifferenser	318	463
Summa	42 895	34 032
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-9 603	-4 114
Årets avskrivningar	-7 412	-5 419
Årets omräkningsdifferenser	-70	-70
Summa	-17 085	-9 603
Redovisat värde	25 810	24 429

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	700 997	-
Årets omklassificering	14 242	-
Årets investeringar	11 000	9 848
Årets företagsförvärv	-	764 375
Årets omföring från pågående nyanläggning	70 452	3 388
Årets försäljningar/utrangeringar	-488	-76 614
Summa	796 203	700 997
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 413	-
Årets avskrivningar	-14 321	-2 248
Årets företagsförvärv	-	-85 219
Årets försäljningar/utrangeringar	-	6 054
Summa	-95 734	-81 413
Redovisat värde	700 469	619 584
Enligt externt utförda värderingar utgör koncernens fastighetsvärde	832 187	656 300
Skillnad jmf redovisat värde	131 718	36 716

NOT 13 ANLÄGGNINGSFÄSTIGHETER

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 119	28 330
Årets investeringar	4 283	5 725
Årets företagsförvärv	-	5 051
Årets omräkningsdifferenser	3 222	2 013
Summa	48 624	41 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 120	-8 903
Årets avskrivningar	-2 844	-1 506
Årets omräkningsdifferenser	-1 167	-711
Summa	-15 131	-11 120
Redovisat värde	33 493	29 999

Not 14 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 873	55 026
Årets investeringar	2 685	1 482
Årets försäljningar/utrangeringar	-18 699	-4 620
Årets omräkningsdifferenser	356	-15
Summa	36 215	51 873
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-40 345	-39 391
Årets avskrivningar	-2 466	-4 615
Årets försäljningar/utrangeringar	12 135	3 596
Årets omräkningsdifferenser	-237	65
Summa	-30 845	-40 345
Redovisat värde	5 370	11 528

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 091	30 519
Årets investeringar	3 774	5 613
Årets omföring från pågående nyanläggning	8 647	-
Årets företagsförvärv	-	10 209
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 196	-761
Årets omräkningsdifferenser	693	511
Summa	53 009	46 091
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 923	-17 697
Årets avskrivningar	-5 210	-1 665
Årets företagsförvärv	-	-10 024
Årets försäljningar/utrangeringar	5 565	744
Årets omräkningsdifferenser	-855	-281
Summa	-29 423	-28 923
Redovisat värde	23 586	17 168

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 369	-
Årets investeringar	98 857	4 782
Årets företagsförvärv	-	3 818
Årets omföring från pågående nyanläggning	-79 099	-3 388
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-843
Summa	24 127	4 369
Redovisat värde	24 127	4 369

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

<i>Redovisat enligt kapitalandelsmetoden</i>	2022	2021
Ingående balans	29 009	7 876
Företagsförvärv	-	35 951
Årets investeringar	13 752	10 083
Årets försäljningar	-	-23 175
Årets utdelning	-4 200	-
Årets resultatandelar	-2 662	-1 726
Utgående balans	35 899	29 009

Koncernens andel av intresseföretagens och de gemensamt styrda företagens resultat

	2 162	-321
--	-------	------

<i>Specifikation av utgående balans</i>		Ägd andel	Org.Nr	Säte
Checkproof AB	11 643	35,3%	556975-9615	Stockholm
Holding i Västerparken AB	8 880	50,0%	556975-1695	Stockholm
Allbygg i Högnäs AB	12 446	49,9%	556710-4384	Högnäs
Serneke Granitor Holding AB	2 930	50,0%	559157-8876	Göteborg
Summa	35 899			

NOT 18 ANDRALÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	4 188	1 050
Företagsförvärv	-	2 500
Inköp, emissioner och försäljningar under året	15 169	638
Summa	19 357	4 188

NOT 19 ANDRALÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	771 567	22 849
Årets företagsförvärv	-	339 580
Årets utlåning	632 100	663 438
Årets amorteringar	-546 568	-254 300
Redovisat värde	857 099	771 567

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	30 888	917
Företagsförvärv	-	31 225
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	-40 943	7 886
Omfört fordran / skuld	10 055	-9 140
Redovisat värde	-	30 888
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Skattemässiga underskottsavdrag	-	23 667
Övriga avsättningar	-	14 794
Avgår skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	3 024
Obeskattade reserver	-	-10 597
Redovisat värde	-	30 888
Uppskjuten skatteskuld		
Vid årets början	-	-
Tillkommande skulder	931	9 140
Omfört fordran / skuld	10 055	-9 140
Redovisat värde	10 986	-
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Obeskattade reserver	15 903	-
Förvaltningsfastigheter	3 602	-
Avgår fordringar		
Skattemässiga underskottsavdrag	-1 834	-
Övriga avsättningar	-6 505	-
Övriga poster	-180	-
Redovisat värde	10 986	-

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag uppgår per den 31 december 2022 till 1 834 tkr (23 667). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 9 635 tkr (114 355) värderats.

NOT 21 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2022	2021
Upparbetade intäkter	2 493 421	3 043 387
Fakturerade intäkter	-2 106 259	-2 844 688
Upparbetad ej fakturerad intäkt	387 162	198 699

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna intäkter	6 560	742
Förutbetalda hyror	15 437	14 553
Övriga poster	84 508	62 616
Summa	106 505	77 911

NOT 23 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

	2022	2021
Vid årets början	48 656	29 857
Företagsförvärv	-	11 323
Årets avsättning	5 677	9 122
Utbetalda pensioner	-2 402	-1 764
Valutakursdifferens	233	118
Vid årets slut	52 164	48 656

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2022	2021
Vid årets början	27 813	4 593
Företagsförvärv	-	21 139
Årets avsättning	4 073	5 223
Årets utbetalning	-2 199	-3 142
Vid årets slut	29 687	27 813

NOT 25 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022	2021
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	1 430 267	1 124 656
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	132 148	29 210
Summa	1 562 415	1 153 866
Långfristig del	1 562 415	1 153 866
Kortfristig del	129	4 221
Summa	1 562 544	1 158 087

NOT 26 SKULDER TILL AKTIEÄGARE

	2022	2021
Utan angiven förfallodag	141 427	146 664
Summa	141 427	146 664
Långfristig del	141 427	146 664
Summa	141 427	146 664
Ingående balans	146 664	131 959
Årets lån	594	14 705
Årets amorteringar	-5 831	-
Summa	141 427	146 664

NOT 27 SKULDER TILL NÄRSTÄENDE

	2022	2021
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	1 371 253	1 344 213
Utan angiven förfallodag	115 550	115 550
Summa	1 486 803	1 459 763

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	18 515	2 717
Summa	18 515	2 717

NOT 29 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2022	2021
Fakturerade intäkter	8 872 743	4 764 422
Upparbetade intäkter	-8 595 852	-4 658 360
Fakturerad ej upparbetad intäkt	276 891	106 062

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Löner och sociala avgifter	384 781	414 872
Räntekostnader	6 553	4 363
Förutbetalda intäkter	9 667	6 754
Fastighets-skatt	4 046	3 854
Övriga poster	168 413	550 518
Summa	573 460	980 361

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022	2021
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	964 800	1 168 396
Företagsinteckningar	407 000	387 000
Andra långfristiga fordringar	814 000	654 000
Nettotillgångar i dotterbolag	415 854	382 177
Övrigt	12 647	13 573
Summa	2 614 301	2 605 146

Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar

Övriga pantar	16 741	13 614
Summa	16 741	13 614

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser	77 592	35 029
---------------------	--------	--------

Moderbolaget

NOT 32 REVISIONSARVODEN

Debiteras annat bolag i koncernen.

NOT 33 PERSONAL

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2022	2021	2022	2021
Män	3	3	2	2
Kvinnor	-	-	-	-
Summa	3	3	2	2

NOT 34 FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperad utdelning	76 100	114 150
Nedskrivning andelar	-2 600	-
Summa	73 500	114 150
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	102	-
Summa	102	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-20	-2
Räntekostnader till aktieägare	-1 275	-1 275
Summa	-1 295	-1 277

NOT 35 SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Summa	-	-
Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter		
Resultat före skatt	68 610	112 818
Teoretisk skatt, 20,6%	-14 136	-23 241
Ej skattepliktiga intäkter	15 677	23 514
Ej aktivering av årets underskott	-756	-273
Summa	-	-

NOT 36 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021		
Belopp vid årets ingång	106 658	105 912		
Årets inköp och emissioner	-	746		
Nedskrivning andelar	-2 600	-		
Aktieägartillskott	2 612	-		
Belopp vid årets utgång	106 670	106 658		
Specifikation av utgående balans	Bokfört värde	Ägd andel	Org.Nr	Säte
Granitor Manangement AB	786	100,0%	556620-6883	Stockholm
Granitor Invest AB	105 831	76,1%	556615-2491	Stockholm
Granitor Properties Invest AB	53	81,6%	559323-1813	Stockholm
Summa	106 670			

NOT 37 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	62 130	-
Nyutlåning och amortering under året	-	62 130
Redovisat värde	62 130	62 130

NOT 38 EGET KAPITAL

Till årsstämman förfogande står följande medel (SEK)

Balanserat resultat	282 662 723,94
Årets resultat	68 609 977,25
Summa	351 272 701,19

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	60 000 000,00
I nyräkning överföres	291 272 701,19
Summa	351 272 701,19

NOT 39 SKULDER TILL AKTIEÄGARE

	2022	2021
Utan angiven förfallodag	25 500	31 331
Summa	25 500	31 331
Långfristig del	25 500	31 331
Summa	25 500	31 331
Ingående balans	31 334	30 626
Årets upplåning/amortering	-5 834	705
Summa	25 500	31 331


NOT 40 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Räntekostnader	-	1 275
Övriga poster	-	133
Summa	-	1 408

NOT 41 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser för koncernbolag	100 000	100 000

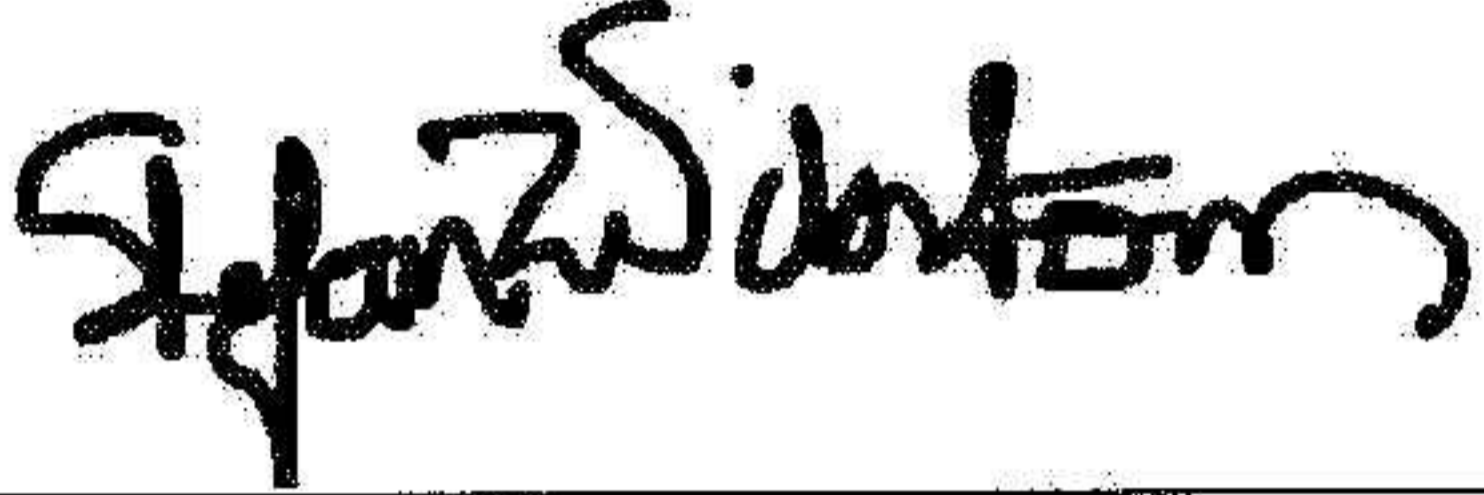
Datum enligt signeringsverifikat



Roger Wikström
Styrelseordförande




Christer Wikström




Stefan Wikström

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat



Michael Olsson
Auktoriserad revisor



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Holding AB
Org. nr 559138-8912

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Granitor Holding AB för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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.

Revisorers 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Granitor Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 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.

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 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.

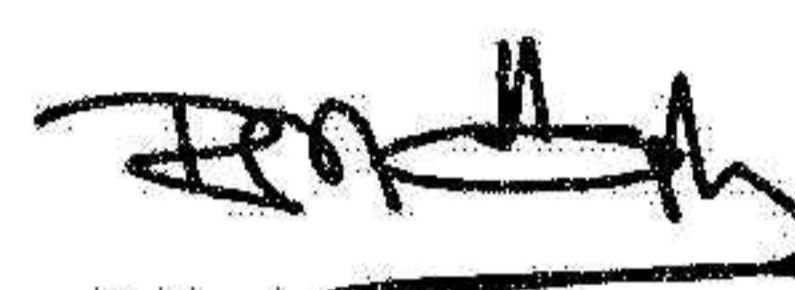
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt

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

Stockholm, datering enligt signeringsverifikat



Rose-Marie Ostberg
Auktoriserad revisor



Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491684245

Dokument

ÅR 2022 Granitor Holding AB Final + RevB
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2023-04-27 10:30:12 CEST (+0200) av Henric
Rahm (HR)
Färdigställt 2023-04-27 15:37:31 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Christer Wikström (CW)
Personnummer 6202047178
christer.wikstrom@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Olof Christer Wikström"
Signerade 2023-04-27 14:44:46 CEST (+0200)

Roger Wikström (RW)
Personnummer 196511056654
Roger.Wikstrom@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Olof Roger Wikström"
Signerade 2023-04-27 12:22:50 CEST (+0200)

Stefan Wikström (SW)
Personnummer 6312316653
persbo3@gmail.com

Michael Olsson (MO1)
Personnummer 197403285138
michael.olsson@mazars.se



202311161025

Verifikat

Transaktion 09222115557491684245

2023111601026



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN WIKSTRÖM"
Signerade 2023-04-27 13:12:45 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL OLSSON"
Signerade 2023-04-27 14:46:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL OLSSON"
Signerade 2023-04-27 15:37:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-04-27 15:32:45 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557491684245

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROS-MARIE ÖSTBERG"

Signerade 2023-04-27 15:35:32 CEST (+0200)

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

