

Bolagsverket

2019-06-17

Styrelsen och verkställande direktören för

**Grundingen Fastighets AB (publ)**

Org nr 559107-0049

får härmed avge

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

2019061801346

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderföretaget	10
Balansräkning - moderföretaget	11
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	13
Kassaflödesanalys - moderföretaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	28

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Grundingen Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den **8 maj 2019**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lessebo den 8 maj 2019

  
Göran Johansson

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Grundingen Fastighets AB grundades år 2017 och är ett fastighetsbolag med ambitionen att utveckla bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

Koncernen	2018	2017
Nettoomsättning	–	–
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	446 329	449 571
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	51,6%	71,7%

Definitioner: se not

Moderföretaget	2018	2017
Nettoomsättning	1 006	0
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	499 248	448 150
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	58,9%	71,8%

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fortsatt att utveckla de fastighetsprojekt som togs över av Concent i samband med den aktie- och obligationsemission som genomfördes i oktober 2017.

I oktober 2017 genomfördes en obligationsemission med en ram om upp till 250 MSEK med en initial emission om 100 MSEK. Ytterligare emissioner har genomförts i mars och oktober 2018 om ca 50 MSEK vardera varvid utestående obligationsskuld vid årsskiftet uppgår till ca 200 MSEK.

AB Lejonstaden har arbetat vidare med projektportföljen i enlighet med det samarbetsavtal som ingicks med Grundingen Fastighets AB under hösten 2017.

Året har präglats av stora utmaningar för fastighetsutvecklare och en markant nedgång har märkts jämfört med föregående år. Den avvaktande marknaden har bidragit till att det tagit längre tid att utveckla projekten.

Under året tillträdde David Ivarsson som VD för bolaget och efterträdde Kent Skaate som under uppstartstiden innehåft positionen.

Några avtal och samarbetsavtal som tecknats under året:

- Avtal med Protek projektstyrning som lokalt på plats kommer att stötta med projektledning avseende projektet i Östra Frestaby i Upplands Väsby
- Avtal har tecknats med Enter Arkitektur AB som arkitekt för den första etappen i kvarteret Balkongen, en del av projektet Söderport i Norrköping.
- Samarbetsavtal har tecknats med hustillverkaren Anebyhusgruppen avseende den första etappen om 14 villor i projektet Valsjöberget.

2019061801347

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

### **Projektportföljen**

#### Torslanda Golfbana - Göteborg

I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb, planeras ca 50 bostäder. Byggstart förväntas år 2020.

#### Norra Hamnen - Lysekil

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 26 bostadsrätter. Projektet har omarbetats en del under året och antalet lägenhet har utökats från 16 st till 26 st som vi tror kommer att bida positivt till försäljningen. Försäljningsstart är planerad under 2019.

#### Söderport - Norrköping

I Söderport i Norrköping utvecklar vi ca 450 st bostäder, varav merparten är hyresbostäder. Byggstart förväntas år 2019.

#### Smedby - Norrköping

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostäder. Byggstart förväntas år 2020.

#### Sandtorp - Norrköping

I den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping planeras för 36 bostäder. Byggstart förväntas år 2019/2020.

#### Valsjöberget - Åkersberga

Vid sjön Valsjön strax öster om Åkersberga kommer ca 140 st bostäder (85 villor och 35 kedjehus) att uppföras i etapper. Under året har ett samarbetsavtal tecknats med Anebyhusgruppen avseende den första etappen om 14 villor där försäljning pågår.

#### Östra Frestaby - Upplands Väsby

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 100 hyresbostäder. Byggstart förväntas år 2019.

#### Tureholm - Trosa

I Smedstorp utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas med ca 100 bostäder. Byggstart förväntas år 2020.

### **Viktiga förhållanden**

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 13,5%.

### **Förväntad framtida utveckling**

Grundingens avsikt är att färdigutveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till bolagets aktieägare. År 2018 har präglats av stora utmaningar för fastighetsutvecklare, men förhoppningen är att marknaden stabiliserar sig under kommande år.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernens verksamhet och de typer av projekt som bedrivs är i allmänhet förknippade med risker såsom risk för felaktig konstruktion, risk för förseningar eller slutförande, operativa risker, risker för tillstånd, miljö, politiska risker etc.

### **Användning av finansiella instrument**

Obligationsemission med ram upp till 250 MSEK där emissioner om totalt 200 MSEK är genomförda som löper fram till 2021.

2019061801348

PL

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -33 013 361,93, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>-33 014</u>
	Summa	<u>-33 014</u>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2019061801349



Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12-31</i>	<i>2017-03-30 - 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	–	–
Övriga rörelseintäkter	3	15	5 000
		15	5 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-14 052	-6 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-64 048	-14 072
Övriga rörelsekostnader		–	-31
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-78 085</b>	<b>-15 272</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-5 349	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	279	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 973	-1 944
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-92 128</b>	<b>-16 758</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 128</b>	<b>-16 758</b>
Skatt på årets resultat	8	-22	-813
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 150</b>	<b>-17 571</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-92 150	-17 571
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

2019061801350

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	9	242 057	306 084
		<u>242 057</u>	<u>306 084</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	51 184	50 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	91 949	69 274
		<u>143 133</u>	<u>120 093</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>385 190</b>	<b>426 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	620	4 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19 746	13 149
		<u>20 366</u>	<u>17 336</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>22 270</b>	<b>4 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 503	1 183
		<u>18 503</u>	<u>1 183</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 139</b>	<b>23 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>446 329</b>	<b>449 571</b>

2019061801351

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
Aktiekapital		327 257	327 257
Balanserat resultat inkl årets resultat		-97 159	-5 009
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		230 098	322 248
Innehav utan bestämmande inflytande		—	—
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		230 098	322 248
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	17		
Obligationslån		200 851	100 253
		200 851	100 253
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 260	9 437
Aktuell skatteskuld		987	894
Övriga skulder		—	8 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 133	8 537
		15 380	27 070
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		446 329	449 571

2019061801352

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2019061801353

2017-12-31						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	500	--	--	--	--	500
Årets resultat				-17 571	0	-17 571
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Förvärvat eget kapital i dotterbolag		--		12 562	--	12 562
<i>Summa</i>	--	--	--	12 562	--	12 562
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	326 757	--				326 757
<i>Summa</i>	326 757	--	--	--	--	326 757
Vid årets utgång	327 257	--	--	-5 009	--	322 248
2018-12-31						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	327 257	--	--	-5 009	--	322 248
Årets resultat				-92 150	--	-92 150
Vid årets utgång	327 257	--	--	-97 159	--	230 098

96



Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12-31</i>	<i>2017-03-30 - 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22	-92 128	-16 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	62 131	13 614
		-29 997	-3 144
Betald inkomstskatt		71	81
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-29 926	-3 063
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 809	-17 336
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-12 004	26 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-44 739	5 777
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-23 061	-120 114
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-320 135
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-	12 562
Förvärv av finansiella tillgångar		-17 395	-4 417
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-40 456	-432 104
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	327 257
Upptagna lån		102 515	100 253
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		102 515	427 510
<b>Årets kassaflöde</b>		17 320	1 183
Likvida medel vid årets början		1 183	-
Likvida medel vid årets slut	23	18 503	1 183

2019061801354

25

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-03-30- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 006	—
		1 006	—
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-14 471	-4 721
Övriga rörelsekostnader		—	-31
<b>Rörelseresultat</b>		-13 465	-4 752
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-5 349	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	280	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 971	-1 215
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-27 505	-5 509
<b>Resultat före skatt</b>		-27 505	-5 509
Skatt på årets resultat	8	—	—
<b>Årets resultat</b>		-27 505	-5 509

2019061801355

84

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	–	9 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	695	2 383
		<u>695</u>	<u>11 907</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	388 057	388 057
		<u>388 057</u>	<u>388 057</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>388 752</b>	<b>399 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	13	49 412	25 001
Övriga fordringar		615	4 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19 746	13 149
		<u>69 773</u>	<u>42 184</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>22 270</b>	<b>4 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 453	1 127
		<u>18 453</u>	<u>1 127</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>110 496</b>	<b>48 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>499 248</b>	<b>448 150</b>

2019061801356

86

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (327 256 671 aktier)		<u>327 257</u>	<u>327 257</u>
		327 257	327 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 509	-
Årets resultat		<u>-27 505</u>	<u>-5 509</u>
		<u>-33 014</u>	<u>-5 509</u>
		294 243	321 748
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	17		
Obligationslån		<u>200 851</u>	<u>100 253</u>
		200 851	100 253
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 261	9 411
Övriga skulder		-	8 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>2 893</u>	<u>8 537</u>
		4 154	26 148
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>499 248</u>	<u>448 150</u>

2019061801357

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

2017-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	500	-	-	-	-	-	500
Årets resultat						-5 509	-5 509
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Utdelning						-	-
Nyemission	326 757	-					326 757
Summa	326 757	-	-	-	-	-	326 757
Vid årets utgång	327 257	-	-	-	-	-5 509	321 748
2018-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	327 257	-	-	-	-	-5 509	321 748
Årets resultat						-27 505	-27 505
Vid årets utgång	327 257	-	-	-	-	-33 014	294 243

2019061801358

124

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-03-30- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22	-27 505	-5 509
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-1 917	-458
		<u>-29 422</u>	<u>-5 967</u>
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-29 422	-5 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-27 589	-42 184
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-21 595	26 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-78 606</u>	<u>-22 002</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-11 907
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 212	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-17 395	-392 474
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-6 183</u>	<u>-404 381</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	327 257
Upptagna lån		102 515	100 253
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>102 515</u>	<u>427 510</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		17 726	1 127
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>1 127</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	18 853	1 127

2019061801359

BG

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

## Noter

*Belopp i Tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

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

### Immateriella tillgångar

#### Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill

5 år

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet. Avsättning för beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats har räknats in i anskaffningsvärdet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnader  
Inventarier, verktyg och installationer

*Nyttjandeperiod*

50 år

5 år

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

2019061801360

184

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

### Utländsk valuta

#### *Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

2019061801361

RLG



Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### *Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

### Koncernredovisning

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### *Goodwill*

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

2019061801362

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

*Negativ goodwill*

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

*Tilläggsköpeskillning*

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

*Justering av förvärvsanalys*

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

*Förändringar i ägarandel*

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

*Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden] elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

2019061801363

R4

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

**Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Skatt**

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<hr/>		
Koncernen		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Övrigt	—	—
	—	—
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	—	—
	—	—
	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<hr/>		
Moderföretaget		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Övrigt	1 006	—
	1 006	—
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	1 006	—
	1 006	—

Nettoomsättning i moderföretaget avser fakturering av kostnader till dotterföretag som sedan eliminerats i koncernen.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<hr/>		
Koncernen		
Övrigt	15	5 000
	15	5 000

2019061801364

1364

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

2019061801365

**Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	403	159
Andra uppdrag	196	100
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	148	59
Andra uppdrag	26	25

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-64 027	-14 051
Byggnader och mark	-21	-21
	<u>-64 048</u>	<u>-14 072</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Valutakursvinster	279	458
	<u>279</u>	<u>458</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Valutakursvinster	280	458
	<u>280</u>	<u>458</u>

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats för räkenskapsåret 2018.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-03-30- 2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-8 973	-1 944
	<u>-8 973</u>	<u>-1 944</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-8 971	-1 215
	<u>-8 971</u>	<u>-1 215</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Not 8 Skatt på årets resultat****Avstämning av effektiv skatt**

		2018-01-01- 2018-12-31		2017-03-30- 2017-12-31	
<b>Koncernen</b>					
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>			
Resultat före skatt		-92 128		-16 758	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	20 268	22,0%	3 687	
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-15,3%	-14 086	-18,4%	-3 091	
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	-3	0,0%	-	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-6,7%	-6 179	-8,4%	-1 409	
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-22	0,0%	-	
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-22	-4,9%	-813	
		2018-01-01- 2018-12-31		2017-03-30- 2017-12-31	
<b>Moderföretaget</b>					
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>			
Resultat före skatt		-27 505		-5 509	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	6 051	22,0%	1 212	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-3	0,0%	-	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-22,0%	-6 048	-22,0%	-1 212	
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-	

**Not 9 Goodwill**

		2018-12-31	2017-12-31
<b>Koncernen</b>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		320 135	-
Förvärv		-	320 135
Vid årets slut		320 135	320 135
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-14 050	-
Årets avskrivning		-64 028	-14 051
Vid årets slut		-78 078	-14 051
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>242 057</b>	<b>306 084</b>

2019061801366

24

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

2019061801367

Not 10	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	50 941	–
	Nyanskaffningar	386	9 524
	Rörelseförvärv	–	41 417
	Vid årets slut	<u>51 327</u>	<u>50 941</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-122	–
	Rörelseförvärv	–	-101
	Årets avskrivning	-21	-21
	Vid årets slut	<u>-143</u>	<u>-122</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>51 184</u>	<u>50 819</u>
		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	9 524	–
	Nyanskaffningar	–	9 524
	Avyttringar och utrangeringar	-9 524	–
	Vid årets slut	<u>–</u>	<u>9 524</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>–</u>	<u>9 524</u>
		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>Varav mark</b>			
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 260</u>	<u>49 873</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>50 260</u>	<u>49 873</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>–</u>	<u>9 524</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>–</u>	<u>9 524</u>
Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Koncernen</i>			
	Vid årets början	69 274	–
	Rörelseförvärv	–	42 033
	Omklassificeringar	1 688	–
	Investeringar	<u>20 987</u>	<u>27 241</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>91 949</u>	<u>69 274</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Vid årets början	2 383	–
	Omklassificeringar	-1 688	–
	Investeringar	<u>–</u>	<u>2 383</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>695</u>	<u>2 383</u>

## Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

2019061801368

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	—
Förvärv	—	50
Aktieägartillskott	—	388 007
Vid årets slut	388 057	388 057
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>388 057</b>	<b>388 057</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2018-12-31	2017-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	500	100,0	388 057	388 057
Grundingen 15 AB, 559066-5047, Stockholm		100,0		
Övre Tureholms Fastighets AB, 556858-6746, Stockholm		100,0		
Växjö/Karlstad Fastigheter AB, 556942-8765, Stockholm		100,0		
Lysekil Strand AB, 556894-5025, Stockholm		100,0		
Grundingen 12 AB, 559029-4111, Stockholm		100,0		
Grundingen Knivsta AB, 559015-9793, Stockholm		100,0		
Sandtorp Fastigheter AB, 559076-2406, Stockholm		100,0		
Grundingen 9 AB, 556989-1624, Stockholm		100,0		
Valsjöberget AB, 556996-7457, Stockholm		100,0		
Grundingen Holding 2 AB, 559031-2038, Stockholm		100,0		
Grundingen 13 AB, 559031-2046, Stockholm		100,0		
Norrköping Smedby Fastigheter AB, 559057-9198, Stockholm		100,0		
CoAM Holding AB, 559066-5096, Stockholm		100,0		
Grundingen 14 AB, 559031-2079, Stockholm		100,0		
Takläggaregatan Fastigheter AB, 559055-3904, Stockholm		100,0		
Grundläggaregatan Fastigheter AB, 559054-2857, Stockholm		100,0		
			388 057	388 057

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25 001	—
Tillkommande fordringar	24 411	25 001
Vid årets slut	49 412	25 001
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 412</b>	<b>25 001</b>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

2019061801369

**Not 14** Företbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncern</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	19 452	13 085
Övriga poster	294	64
	<u>19 746</u>	<u>13 149</u>
<i>Modärföretag</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	19 452	13 085
Övriga poster	294	64
	<u>19 746</u>	<u>13 149</u>

**Not 15** Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 33 013 361,93, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-33 014
Summa	<u>-33 014</u>

**Not 16** Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
A-aktier	<u>327 256 671</u>	<u>327 256 671</u>
antal aktier	1	1
kvotvärde		

**Not 17** Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Modärföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	<u>-</u>	<u>-</u>

Obligationslånet löper på fyra år och förfaller år 2021.

R/L



Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

2019061801370

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupen kostnad mark	–	5 103
Upplupna pågående arbeten	9 364	1 574
Upplupna räntor	2 645	1 320
Upplupna konsultarvoden	764	440
Övriga poster	360	100
	<u>13 133</u>	<u>8 537</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupen kostnad mark	–	5 103
Upplupna pågående arbeten	–	1 574
Upplupna räntor	2 645	1 320
Upplupna konsultarvoden	148	440
Övriga poster	100	100
	<u>2 893</u>	<u>8 537</u>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	200 851	100 253
	<u>200 851</u>	<u>100 253</u>
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>200 851</u>	<u>100 253</u>

Obligationen har 100% aktiepant i Grundingen Holding AB, som kontrollerar projektportföljen. Pant över alla nedströms lån till Grundingen Holding AB.

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	200 851	100 253
	<u>200 851</u>	<u>100 253</u>
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>200 851</u>	<u>100 253</u>

Obligationen har 100% aktiepant i Grundingen Holding AB, som kontrollerar projektportföljen. Pant över alla nedströms lån till Grundingen Holding AB.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Försäljning av villatomter och hus har påbörjats i Valsjöberget tillsammans med Anebyhusgruppen.

Behovet av att stärka Grundingen Fastighets AB med ytterligare kapital har diskuterats av styrelsen under året. Detta för att ge bolaget bästa förutsättningar att kunna genomföra projekten inom utsatt tidsram och för bästa ekonomiska utfall. I kallelsen till årsstämman finns en punkt *Diskussion om eventuell företrädesemission* där ett förslag kommer att presenteras och aktieägarna har möjlighet att ställa frågor. Det är styrelsens avsikt att kalla till en extra bolagsstämma att besluta om förslaget senare under året.

<b>Not 22</b>	<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<i>2018-01-01</i>	<i>2017-03-30</i>
		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>

<i>Koncernen</i>			
Erlagd ränta		-7 877	-625

		<i>2018-01-01</i>	<i>2017-03-30</i>
		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>

<i>Moderföretaget</i>			
Erlagd ränta		-7 875	41

<b>Not 23</b>	<b>Likvida medel</b>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

<i>Koncernen</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Banktillgodohavanden		18 453	1 183
		<u>18 453</u>	<u>1 183</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
--	--	-------------------	-------------------

<i>Moderföretaget</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Banktillgodohavanden		18 453	1 127
		<u>18 453</u>	<u>1 127</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

2019061801371

14

2019061801372

Not 24	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2018-01-01-	2017-03-30-
		2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Avskrivningar	64 048	14 072
	Orealiserade kursdifferenser	-1 917	-458
		<u>62 131</u>	<u>13 614</u>
		2018-01-01-	2017-03-30-
		2018-12-31	2017-12-31
<i>Moderföretaget</i>			
	Avskrivningar	-	-
	Orealiserade kursdifferenser	-1 917	-458
		<u>-1 917</u>	<u>-458</u>

**Not 25 Koncernuppgifter**

Koncerninterna transaktioner finns mellan bolag i koncernen. Dessa har emellertid eliminerats i sin helhet.

**Not 26 Nyckeltalsdefinitioner**


Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital:	(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital
Finansiella intäkter:	Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)
Sysselsatt kapital:	Totala tillgångar - räntefria skulder
Räntefria skulder:	Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	(Totalt eget kapital + 78 % av obesattade reserver) / Totala tillgångar

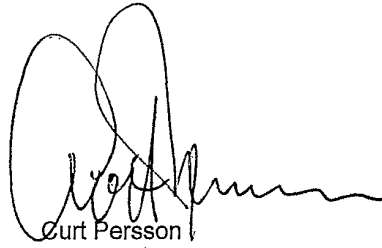
Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Lessebo den 24 april 2019

2019061801373


  
Göran Johansson  
Ordförande

  
Curt Persson

  
Jan Eklund

  
David Ivarsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25

  
Roger Gummesson  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Grundingen Fastighets AB (publ), org. nr 559107-0049

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2018.

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 2018 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 för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 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 och koncernredovisningen 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 ansvariga 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 Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Karlshamn den 25 april 2019

KPMG AB

  
Roger Gummesson  
Godkänd revisor

Vidimeras:  
David Warsson  
David Warsson  
070-5194685