

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 2019

<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	30

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	2019	2018	2017
Nettoomsättning	60 408	—	—
Rörelsemarginal %	neg	neg	neg
Balansomslutning	384 521	446 329	449 571
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	neg
Soliditet %	45,6%	51,6%	71,7%

Definitioner: se not

Moderföretaget	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 836	1 006	0
Rörelsemarginal %	neg	neg	neg
Balansomslutning	533 835	499 248	448 150
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	neg
Soliditet %	61,1%	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.

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

Årets början präglades av utmaningar för fastighetsutvecklare och den markanta nedgången som märktes under 2018 höll i sig i början av 2019. Framåt våren och sommaren märkte vi en ökad aktivitet och att marknaden började återhämta sig. Under hösten genomfördes också två försäljningar avseende de första etapperna i Valsjöberget till aktörerna OBOS och Titania.

För att stärka likviditeten beslutades under året om en företrädesemission som blev fulltecknad och inbringade drygt 24 MSEK. Likviden har använts för att förvärva mark i Torslanda. I området kring Amhults torg, Torslanda golfbana, kommer ca 50 lägenheter om 2-4 RoK att uppföras som bostadsrätter.

Godkänt bygglov har under året erhållits avseende första etappen Balkongen i Söderport i Norrköping avseende 121 hyreslägenheter. I början av år 2020 kunde vi även kommunicera att ett avtal tecknats med Tenum AB kring försäljning och finansiering kring hyresrättsprojektet. Fastighetsbolaget Tenum är samägt av Balder och Tredje AP-fonden. Tenum har även option på att förvärva kommande etapper i Söderport. Denna första affär har ett underliggande fastighetsvärde på ca 240 Mkr inklusive investeringsbidrag.

Projektet i Sandtorp i Norrköping har också erhållit bygglov under året. Projektet innehåller 38 lägenheter.

RG

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Detaljplanen för Smedby har antagits av Norrköpings kommun. Beslutet har dock överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Projektportföljen

Torslanda Golfbana - Göteborg

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

Norra Hamnen - Lysekil

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 26 bostadsrätter. Projektet omarbetades där antalet lägenheter utökades från 16 st till 26 st som vi tror kommer att bidra positivt till försäljningen. Bygglov har erhållits men är överklagat.

Söderport - Norrköping

I Söderport i Norrköping utvecklar vi ca 450 st hyresbostäder. Byggstart för första etappen förväntas under 2020 med PEAB som totalentreprenör.

Smedby - Norrköping

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostäder. Byggstart förväntas år 2021.

Sandtorp - Norrköping

I den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping planeras för 36 bostäder. Byggstart förväntas år 2020/2021.

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 de första försäljningarna gjorts i området till aktörerna OBOS och Titania. På de resterande etapperna märker vi av en fortsatt god efterfrågan.

Östra Frestaby - Upplands Väsby

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby planeras för hyresbostäder. Projektet avsåg ursprungligen utveckling av ca 4 000 BTA bostäder och ungefär lika mycket verksamhetsarea fördelat på två fastigheter. Grundingen har nu fått positivt planebesked för att göra en ny detaljplan för bostäder för båda fastigheterna vilket kan komma leda till en större exploatering bestående av enbart bostäder. Detaljplanearbetet komma att inledas under hösten 2020.

Tureholm - Trosa

I Smedstorp utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas med ca 100 bostäder. Byggstart förväntas år 2021.

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 14,3%.

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att färdigutveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till bolagets aktieägare. År 2019 har viktiga steg tagits för att färdigställa den projektportfölj som finns.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 kan komma att påverka koncernens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen. I dagsläget kan vi inte bedöma effekterna, men vi följer utvecklingen noga.

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Användning av finansiella instrument

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 236 808 158,83, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		236 808
	Summa	<u>236 808</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	60 408	—
Övriga rörelseintäkter	3	—	15
		60 408	15
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-24 719	—
Övriga externa kostnader	4	-15 595	-14 052
Personalkostnader	5	-307	—
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-83 616	-64 048
Rörelseresultat		-63 829	-78 085
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 042	-5 349
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	—	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 697	-8 973
Resultat efter finansiella poster		-78 568	-92 128
Resultat före skatt		-78 568	-92 128
Skatt på årets resultat	9	-6	-22
Årets resultat		-78 574	-92 150
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-78 574	-92 150
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

RG

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	158 485	242 057
		158 485	242 057
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	65 647	51 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	88 774	91 949
		154 421	143 133
Summa anläggningstillgångar		312 906	385 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38	—
Övriga fordringar		35 547	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 260	19 746
		47 845	20 366
Kortfristiga placeringar		6 332	22 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 438	18 503
		17 438	18 503
Summa omsättningstillgångar		71 615	61 139
SUMMA TILLGÅNGAR		384 521	446 329

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
Aktiekapital		89 451	327 257
Balanserat resultat inkl årets resultat		86 073	-97 159
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		175 524	230 098
Innehav utan bestämmande inflytande		—	—
<i>Summa eget kapital</i>		175 524	230 098
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Obligationslån		202 961	200 851
		202 961	200 851
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 690	1 260
Aktuell skatteskuld		260	987
Övriga skulder		138	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 948	13 133
		6 036	15 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 521	446 329

RG

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2018-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	327 257	–	–	-5 009	–	322 248
Årets resultat				-92 150	–	-92 150
Vid årets utgång	327 257	–	–	-97 159	–	230 098
2019-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	327 257	–	–	-97 159	–	230 098
Årets resultat				-78 574	–	-78 574
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	24 000	–				24 000
Summa	24 000	–	–	–	–	24 000
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Nedsättning av				–		–
aktiekapital	-261 806	–	–	261 806	–	–
Summa	-261 806	–	–	261 806	–	–
Vid årets utgång	89 451	–	–	86 073	–	175 524

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-78 568	-92 128
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	50 369	62 131
		-28 199	-29 997
Betald inkomstskatt		-733	71
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-28 932	-29 926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-27 700	-2 809
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 416	-12 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65 048	-44 739
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-20 834	-23 061
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		59 942	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-13 925	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-17 395
Avyttring av finansiella tillgångar		16 072	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		41 255	-40 456
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		24 000	-
Upptagna lån		-	102 515
Amortering av lån		-1 272	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 728	102 515
Årets kassaflöde		-1 065	17 320
Likvida medel vid årets början		18 503	1 183
Likvida medel vid årets slut	24	17 438	18 503

36

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 836	1 006
		2 836	1 006
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-14 889	-14 471
Personalkostnader	5	-307	—
Rörelseresultat		-12 360	-13 465
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 042	-5 349
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	—	280
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 682	-8 971
Resultat efter finansiella poster		-27 084	-27 505
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		35 100	—
Resultat före skatt		8 016	-27 505
Skatt på årets resultat	9	—	—
Årets resultat		8 016	-27 505

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	—	—
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 062	695
		<u>1 062</u>	<u>695</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	388 057	388 057
		<u>388 057</u>	<u>388 057</u>
Summa anläggningstillgångar		389 119	388 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	14	108 267	49 412
Övriga fordringar		—	615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 660	19 746
		<u>122 927</u>	<u>69 773</u>
Kortfristiga placeringar		6 332	22 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 457	18 453
		<u>15 457</u>	<u>18 453</u>
Summa omsättningstillgångar		144 716	110 496
SUMMA TILLGÅNGAR		533 835	499 248

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (327 256 671 aktier)		65 451	327 257
Nyemission under registrering		24 000	—
		<u>89 451</u>	<u>327 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 792	-5 509
Årets resultat		8 016	-27 505
		<u>236 808</u>	<u>-33 014</u>
		326 259	294 243
Långfristiga skulder	18		
Obligationslån		202 961	200 851
		<u>202 961</u>	<u>200 851</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 690	1 261
Övriga skulder		131	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 794	2 893
		<u>4 615</u>	<u>4 154</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>533 835</u>	<u>499 248</u>

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

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

2019-12-31	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	–	–	–	–	-33 014	294 243
Årets resultat						8 016	8 016
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	24 000	–		–			24 000
Summa	24 000	–	–	–	–	–	24 000
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>							
Nedsättning av aktiekapital	-261 806					261 806	–
Summa	-261 806	–	–	–	–	261 806	–
Vid årets utgång	89 451	–	–	–	–	236 808	326 259

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-27 084	-27 505
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	1 976	-1 917
		-25 108	-29 422
Betald inkomstskatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-25 108	-29 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		—	—
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-18 054	-27 589
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		461	-21 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-42 701	-79 006
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-367	—
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	11 212
Förvärv av finansiella tillgångar		—	-17 395
Avyttring av finansiella tillgångar		16 072	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 705	-6 183
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		24 000	—
Upptagna lån		—	102 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 000	102 515
Årets kassaflöde		-2 996	17 326
Likvida medel vid årets början		18 453	1 127
Likvida medel vid årets slut	24	15 457	18 453

Bf

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

25-50 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.

AS

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 BFNAR 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 korregerar 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.

R/S

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 röstet 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 tilläggs-köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets-intresse. 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.

25

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade 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. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

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**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	59 941	—
Övrigt	467	—
	<u>60 408</u>	<u>—</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	60 408	—
	<u>60 408</u>	<u>—</u>
	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Moderföretaget		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	2 400	1 006
Övrigt	436	—
	<u>2 836</u>	<u>1 006</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	2 836	1 006
	<u>2 836</u>	<u>1 006</u>

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

Not 3**Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
Övrigt	—	15
	<u>—</u>	<u>15</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	464	403
Skatterådgivning	8	–
Andra uppdrag	18	196
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	170	148
Skatterådgivning	8	–
Andra uppdrag	18	26

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 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2019-01-01-2019-12-31	varav män	2018-12-31	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	1	100%	–	0%
Totalt i moderföretaget	1	100%	–	0%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	1	100%	–	0%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

RF

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019-01-01-2019-12-31		2018-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	279 1)	28 (-)	- 1)	- (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-	- (-)	-	- (-)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	279 2)	28 (-)	- 2)	- (-)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2019-12-31		2018-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	279 (-)	-	- (-)	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	- (-)	-	- (-)	-
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	279 (-)	-	- (-)	-

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget 2019-12-31				
Tkr	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	93	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	186	-	-	-
Summa	279	-	-	-

Moderföretaget 2018-12-31				
Tkr	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 6 **Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-83 572	-64 027
Byggnader och mark	-44	-21
	<u>-83 616</u>	<u>-64 048</u>

Not 7 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
Valutakursvinster	-	279
	<u>-</u>	<u>279</u>
Moderföretaget		
Valutakursvinster	-	280
	<u>-</u>	<u>280</u>

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 8 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-11 670	-8 973
Valutakursförluster	-2 027	-
	<u>-13 697</u>	<u>-8 973</u>
Moderföretaget		
Räntekostnader, övriga	-11 655	-8 971
Valutakursförluster	-2 027	-
	<u>-13 682</u>	<u>-8 971</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

	2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-78 568		-92 128
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	16 814	22,0%	20 268
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-22,8%	-17 885	-15,3%	-14 086
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-1,6%	-1 218	0,0%	-3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,2%	-139	-6,7%	-6 179
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3,7%	2 935	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-22
Övrigt	-0,7%	-513	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-6	0,0%	-22

	2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 016		-27 505
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-1 715	22,0%	6 051
Ej avdragsgilla kostnader	15,2%	-1 215	0,0%	-3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	-22,0%	-6 048
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-36,6%	2 930	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-

Not 10 Goodwill

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	320 135	320 135
Vid årets slut	320 135	320 135
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-78 078	-14 050
Årets avskrivning	-83 572	-64 028
Vid årets slut	-161 650	-78 078
Redovisat värde vid årets slut	158 485	242 057

8/5

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	51 327	50 941
Nyanskaffningar	6 603	386
Rörelseförvärv	15 218	—
Avyttringar och utrangeringar	-7 314	—
Vid årets slut	65 834	51 327
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-143	-122
Årets avskrivning	-44	-21
Vid årets slut	-187	-143
Redovisat värde vid årets slut	65 647	51 184

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	—	9 524
Avyttringar och utrangeringar	—	-9 524
Vid årets slut	—	—
Redovisat värde vid årets slut	—	—

Varav mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	64 211	50 260
Redovisat värde vid årets slut	64 211	50 260

<i>Moderföretaget</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	—	—
Redovisat värde vid årets slut	—	—

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	91 949	69 274
Rörelseförvärv	902	—
Omklassificeringar	365	1 688
Investeringar	12 963	20 987
Avyttringar	-17 405	—
Redovisat värde vid årets slut	88 774	91 949
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	695	2 383
Omklassificeringar	365	-1 688
Investeringar	2	—
Redovisat värde vid årets slut	1 062	695

BS

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Förvärv	–	–
Aktieägartillskott	–	–
Vid årets slut	<u>388 057</u>	<u>388 057</u>
Redovisat värde vid årets slut	388 057	388 057

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2019-12-31	2018-12-31
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
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		
Göteborg Amhult 1:171 AB, 559019-1770, Lessebo		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		
			<u>388 057</u>	<u>388 057</u>

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

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	49 412	25 001
Tillkommande fordringar	<u>58 855</u>	<u>24 411</u>
Vid årets slut	<u>108 267</u>	<u>49 412</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 267	49 412

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncern</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	11 850	19 452
Övriga poster	410	294
	<u>12 260</u>	<u>19 746</u>
<i>Moderföretag</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	11 850	19 452
Övriga poster	2 810	294
	<u>14 660</u>	<u>19 746</u>

Not 16 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 236 808 158,83, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	236 808
Summa	<u>236 808</u>

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
A-aktier		
antal aktier	327 256 671	327 256 671
kvotvärde	0,20	1

Not 18 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	<u>—</u>	<u>—</u>

Obligationslånet löper på fyra år och förfaller år 2021.

BLG

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	704	9 364
Upplupna räntor	2 694	2 645
Upplupna konsultarvoden	170	764
Övriga poster	380	360
	<u>3 948</u>	<u>13 133</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	2 694	2 645
Upplupna konsultarvoden	–	148
Övriga poster	100	100
	<u>2 794</u>	<u>2 893</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 750	–
	<u>1 750</u>	<u>–</u>
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	202 961	200 851
	<u>204 711</u>	<u>200 851</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>204 711</u>	<u>200 851</u>

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	202 961	200 851
	<u>202 961</u>	<u>200 851</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>202 961</u>	<u>200 851</u>

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

AG

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal har tecknats med Trenum AB kring försäljning och finansiering kring hyresrättsprojektet Söderport Balkongen om 121 hyreslägenheter i Norrköping. Trenum är samägt av Balder och Tredje AP-fonden. De har även option på att förvärva kommande etapper i Söderport. Denna första affär har ett underliggande fastighetsvärde på ca 240 Mkr inklusive investeringsbidrag.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 kan komma att påverka koncernens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen. I dagsläget kan vi inte bedöma effekterna, men vi följer utvecklingen noga.

Not 23	Betalda räntor och erhållen utdelning	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<i>Koncernen</i>			
Erlagd ränta		-11 620	-7 877
<i>Moderföretaget</i>			
Erlagd ränta		-11 785	-7 875

Not 24	Likvida medel	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Banktillgodohavanden		17 438	18 453
		<u>17 438</u>	<u>18 453</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.

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	15 457	18 453
	<u>15 457</u>	<u>18 453</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.

KL

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	83 616	64 048
Orealiserade kursdifferenser	1 976	-1 917
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-35 223	—
	<u>50 369</u>	<u>62 131</u>
	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31

Moderföretaget

Orealiserade kursdifferenser	<u>1 976</u>	<u>-1 917</u>
	1 976	-1 917

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Materiella anläggningstillgångar	1 066	—
Likvida medel	<u>281</u>	<u>—</u>
Summa tillgångar	<u>1 347</u>	<u>—</u>
 Förvärvat eget kapital i tidigare innehav	55	—
Rörelseskulder	<u>1 292</u>	<u>—</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>1 347</u>	<u>—</u>
 Köpeskilling	-14 206	—
Utbetald köpeskilling	-14 206	—
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	<u>281</u>	<u>—</u>
Påverkan på likvida medel	<u>-13 925</u>	<u>—</u>

Not 26 Koncernuppgifter

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

Not 27 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 + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Lessebo den 27 april 2020



Göran Johansson
Ordförande



Jan Eklund



Curt Persson



David Ivarsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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, förfälskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlshamn den 30 april 2020

KPMG AB


Roger Gummesson
Godkänd revisor