

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 2020

| <b><u>Innehåll:</u></b>                                              | <b><u>sida</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                                        | <b>2</b>           |
| <b>Resultaträkning - koncernen</b>                                   | <b>5</b>           |
| <b>Balansräkning - koncernen</b>                                     | <b>6</b>           |
| <b>Rapport över förändringar i<br/>eget kapital - koncernen</b>      | <b>8</b>           |
| <b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>                                 | <b>9</b>           |
| <b>Resultaträkning - moderföretaget</b>                              | <b>10</b>          |
| <b>Balansräkning - moderföretaget</b>                                | <b>11</b>          |
| <b>Rapport över förändringar i<br/>eget kapital - moderföretaget</b> | <b>13</b>          |
| <b>Kassaflödesanalys - moderföretaget</b>                            | <b>14</b>          |
| <b>Noter med redovisningsprinciper och<br/>bokslutskommentarer</b>   | <b>15</b>          |
| <b>Underskrifter</b>                                                 | <b>31</b>          |

## **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 **6 maj 2021**. 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 6 maj 2021**

**Göran Johansson**

## 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                          | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                    | 33 741  | 60 408  | -       | -       |
| Rörelsemarginal %                  | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Balansomslutning                   | 350 630 | 384 521 | 446 329 | 449 571 |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Avkastning på eget kapital %       | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Soliditet %                        | 41,5%   | 45,6%   | 51,6%   | 71,7%   |

Definitioner: se not

| Moderföretaget                     | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                    | -       | 2 836   | 1006    | 0       |
| Rörelsemarginal %                  | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Balansomslutning                   | 533 889 | 533 835 | 499 248 | 448 150 |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Avkastning på eget kapital %       | neg     | neg     | neg     | neg     |
| Soliditet %                        | 61,3%   | 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.

I början av året registrerades företrädesemissionen som påbörjades i slutet av 2019, som blev fulltecknad och inbringade drygt 24 MSEK till bolaget.

Ytterligare tomter har sålts i projektet Valsjöberget till aktörerna Bricknova och OBOS. Dessutom har OBOS skrivit optionsavtal på att förvärva resterande tomter i Valsjöberget.

Byggstart har skett för första etappen Balkongen i Söderport i Norrköping avseende 121 hyreslägenheter. Avtal tecknades i början av året med Tenum AB kring försäljning och finansiering av projektet. Fastighetsbolaget Tenum är samägt av Balder och Tredje AP-fonden. Färdigställande beräknas under år 2022. För de resterande etapperna i Söderport är bygglovsprocessen inledd för Altanen och detaljplanprocessen pågår för de sista etapperna Portlåset och Terrassen.

Mark har förvärvats i projekten Sandtorp och Torslanda. Bostadsrättsprojektet i Torslanda består av 49 lägenheter som byggs i tre etapper. Bygglov har erhållits, startbesked och byggnation påbörjas inom kort.

I projektet i Upplands Väsby har ett positivt planbesked erhållits om att ändra detaljplanen för de båda fastigheterna till bostäder, från att tidigare en del varit bostäder och en del kommersiell verksamhet. Ändringen av detaljplanen beräknas att ta ca 18-24 månader, men kommer att innebära en kraftigt ökad lönsamhet i projektet.

RS

**Projektportföljen**Torslanda Golfbana - Göteborg

I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb, planeras 49 bostadsrätter. Byggstart under år 2021.

Norra Hamnen - Lysekil

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 28 bostadsrätter. Nytt bygglov är sökt för att ta hänsyn till de delar som överklagats i det gamla bygglovet.

Söderport - Norrköping

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

Smedby - Norrköping

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostäder. Detaljplanen har i början av år 2021 vunnit laga kraft.

Sandtorp - Norrköping

I den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping planeras för 46 bostäder. Byggstart förväntas år 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 försäljningar gjorts i området till aktörerna OBOS och Bricknova. På de resterande etapperna har OBOS skrivit optionsavtal.

Östra Frestaby - Upplands Väsby

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 200 bostäder. Byggstart förväntas år 2022/2023.

Tureholm - Trosa

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

**Viktiga förhållanden**

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 14,8%.

**Förväntad framtida utveckling**

Grundingens avsikt är att färdigutveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till bolagets aktieägare. År 2020 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.

**Användning av finansiella instrument**

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

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 237 284 345,99, behandlas enligt följande:

|                         |       |                |
|-------------------------|-------|----------------|
| Balanseras i ny räkning |       | 237 284        |
|                         | Summa | <u>237 284</u> |

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

R/S

**Resultaträkning - koncernen**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 33 741                            | 60 408                            |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | —                                 | —                                 |
|                                                                             |            | <u>33 741</u>                     | <u>60 408</u>                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Råvaror och förnödenheter                                                   |            | -12 518                           | -24 719                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3          | -15 310                           | -15 595                           |
| Personalkostnader                                                           | 4          | -313                              | -307                              |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5          | -62 221                           | -83 616                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <u>-56 621</u>                    | <u>-63 829</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      |            | 19 810                            | —                                 |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar       |            | —                                 | -1 042                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 6          | 6 491                             | —                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7          | -11 622                           | -13 697                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>-41 942</u>                    | <u>-78 568</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <u>-41 942</u>                    | <u>-78 568</u>                    |
| Skatt på årets resultat                                                     | 8          | -8                                | -6                                |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <u>-41 950</u>                    | <u>-78 574</u>                    |
| Hänförligt till                                                             |            |                                   |                                   |
| Moderföretagets aktieägare                                                  |            | -41 950                           | -78 574                           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                         |            | 0                                 | 0                                 |

**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                               | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                                         |            |                   |                   |
| Goodwill                                                                          | 9          | 96 308            | 158 485           |
|                                                                                   |            | 96 308            | 158 485           |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                                | 10         | 108 638           | 65 647            |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 11         | 84 844            | 88 774            |
|                                                                                   |            | 193 482           | 154 421           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                          |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                                                     | 15         | 17 623            | —                 |
|                                                                                   |            | 17 623            | —                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |            | <b>307 413</b>    | <b>312 906</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                    |            | —                 | 38                |
| Övriga fordringar                                                                 |            | 3 193             | 35 547            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 16         | 6 259             | 12 260            |
|                                                                                   |            | 9 452             | 47 845            |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                                   |            | <b>14 045</b>     | <b>6 332</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                    |            | 19 720            | 17 438            |
|                                                                                   |            | 19 720            | 17 438            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |            | <b>43 217</b>     | <b>71 615</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |            | <b>350 630</b>    | <b>384 521</b>    |

Rg

**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                     | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                              | 17         |                   |                   |
| Aktiekapital                                            |            | 89 848            | 89 451            |
| Uppskrivningsfond                                       | 19         | 11 910            | –                 |
| Balanserat resultat inkl årets resultat                 |            | 43 831            | 86 073            |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare |            | 145 589           | 175 524           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                     |            | –                 | –                 |
| <b><i>Summa eget kapital</i></b>                        |            | 145 589           | 175 524           |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                              |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                                  | 14         | 3 090             | –                 |
|                                                         |            | 3 090             | –                 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                      | 20         |                   |                   |
| Obligationslån                                          |            | –                 | 202 961           |
|                                                         |            | –                 | 202 961           |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                      |            |                   |                   |
| Obligationslån                                          | 20         | 196 379           | –                 |
| Leverantörsskulder                                      |            | 1 879             | 1 690             |
| Aktuell skatteskuld                                     |            | 294               | 260               |
| Övriga skulder                                          |            | 89                | 138               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 21         | 3 310             | 3 948             |
|                                                         |            | 201 951           | 6 036             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |            | 350 630           | 384 521           |

**Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen**

| 2019-12-31                                   |              |                                  |          |                                    |                                           |                       |
|----------------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
|                                              | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Reserver | Bal.res.<br>inkl årets<br>resultat | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
| 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<br>aktiekapital               | -261 806     | –                                | –        | 261 806                            | –                                         | –                     |
| Summa                                        | -261 806     | –                                | –        | 261 806                            | –                                         | –                     |
| Vid årets utgång                             | 89 451       | –                                | –        | 86 073                             | –                                         | 175 524               |
| 2020-12-31                                   |              |                                  |          |                                    |                                           |                       |
|                                              | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Reserver | Bal.res.<br>inkl årets<br>resultat | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
| Ingående balans                              | 89 451       | –                                | –        | 86 073                             | –                                         | 175 524               |
| Årets resultat                               |              |                                  |          | -41 950                            | –                                         | -41 950               |
| <i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>  |              |                                  |          |                                    |                                           |                       |
| Uppskrivning av<br>anläggningstillgång       |              |                                  | 11 910   |                                    |                                           | 11 910                |
| Summa                                        | –            | –                                | 11 910   | –                                  | –                                         | 11 910                |
| <i>Transaktioner med ägare</i>               |              |                                  |          |                                    |                                           |                       |
| Nyemission                                   | 397          | –                                |          | -292                               |                                           | 105                   |
| Summa                                        | 397          | –                                | –        | -292                               | –                                         | 105                   |
| Vid årets utgång                             | 89 848       | –                                | 11 910   | 43 831                             | –                                         | 145 589               |



**Kassaflödesanalys - koncernen**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 25         | -41 942                           | -78 568                           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 27         | 7 412                             | 50 369                            |
|                                                                                     |            | -34 530                           | -28 199                           |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            | 26                                | -733                              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | -34 504                           | -28 932                           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |            | 18 785                            | -27 700                           |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |            | 27 111                            | -8 416                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | 11 392                            | -65 048                           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -64 498                           | -20 834                           |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            | 33 681                            | 59 942                            |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan                              |            | —                                 | -13 925                           |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan                            | 27         | 12 114                            | —                                 |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |            | —                                 | —                                 |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |            | 9 487                             | 16 072                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | -9 216                            | 41 255                            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Nyemission                                                                          |            | 397                               | 24 000                            |
| Emissionskostnader                                                                  |            | -291                              | —                                 |
| Amortering av lån                                                                   |            | —                                 | -1 272                            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | 106                               | 22 728                            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | 2 282                             | -1 065                            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | 17 438                            | 18 503                            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 26         | 19 720                            | 17 438                            |

**Resultaträkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                             | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                                 | 2          | —                                 | 2 836                             |
|                                                                                 |            | —                                 | 2 836                             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                        | 3          | -14 958                           | -14 889                           |
| Personalkostnader                                                               | 4          | -313                              | -307                              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          |            | -15 271                           | -12 360                           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                         |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar<br>som är anläggningstillgångar |            | —                                 | -1 042                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                | 6          | 6 491                             | —                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                      | 7          | -11 553                           | -13 682                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                        |            | -20 333                           | -27 084                           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Koncernbidrag, erhållna                                                         |            | 21 100                            | 35 100                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                      |            | 767                               | 8 016                             |
| Skatt på årets resultat                                                         | 8          | —                                 | —                                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                           |            | 767                               | 8 016                             |

**Balansräkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                               | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                                | 10         | —                 | —                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 11         | 2 514             | 1 062             |
|                                                                                   |            | <u>2 514</u>      | <u>1 062</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>390 571</b>    | <b>389 119</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                                                     | 13         | 102 029           | 108 267           |
| Övriga fordringar                                                                 |            | 3 178             | —                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 16         | 6 259             | 14 660            |
|                                                                                   |            | <u>111 466</u>    | <u>122 927</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                                   |            | <b>14 045</b>     | <b>6 332</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                    |            | 17 807            | 15 457            |
|                                                                                   |            | <u>17 807</u>     | <u>15 457</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |            | <b>143 318</b>    | <b>144 716</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |            | <b>533 889</b>    | <b>533 835</b>    |

RS

**Balansräkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i Tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | 17         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital (447 237 922 aktier)            |            | 89 848            | 65 451            |
| Nyemission under registrering                |            | —                 | 24 000            |
|                                              |            | <u>89 848</u>     | <u>89 451</u>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 236 517           | 228 792           |
| Årets resultat                               |            | 767               | 8 016             |
|                                              |            | <u>237 284</u>    | <u>236 808</u>    |
|                                              |            | 327 132           | 326 259           |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           | 20         |                   |                   |
| Obligationslån                               |            | —                 | 202 961           |
|                                              |            | —                 | <u>202 961</u>    |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Obligationslån                               | 20         | 196 380           | —                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 879             | 1 690             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 5 707             | —                 |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 31                | —                 |
| Övriga skulder                               |            | 66                | 131               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21         | 2 694             | 2 794             |
|                                              |            | <u>206 757</u>    | <u>4 615</u>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>533 889</u>    | <u>533 835</u>    |

**Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget**

| 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            |

  

| 2020-12-31                                   | Bundet eget kapital |                   |            | Fritt eget kapital |                         |                              | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
|                                              | Aktiekapital        | Uppskrivningsfond | Reservfond | Överkursfond       | Fond för verkligt värde | Bal.res. inkl årets resultat |                    |
| Ingående balans                              | 89 451              | –                 | –          | –                  | –                       | 236 808                      | 326 259            |
| Årets resultat                               |                     |                   |            |                    |                         | 767                          | 767                |
| <i>Transaktioner med ägare</i>               |                     |                   |            |                    |                         |                              |                    |
| Nyemission                                   | 397                 | –                 |            | –                  |                         | -291                         | 106                |
| Summa                                        | 397                 | –                 | –          | –                  | –                       | -291                         | 106                |
| <i>Omföring mellan poster i eget kapital</i> |                     |                   |            |                    |                         |                              |                    |
| Nedsättning av aktiekapital                  |                     |                   |            |                    |                         |                              | –                  |
| Summa                                        | –                   | –                 | –          | –                  | –                       | –                            | –                  |
| Vid årets utgång                             | 89 848              | –                 | –          | –                  | –                       | 237 284                      | 327 132            |

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                                 |    | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |    |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 25 | -20 333                           | -27 084                           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 27 | -6 158                            | 1 976                             |
|                                                                                     |    | <u>-26 491</u>                    | <u>-25 108</u>                    |
| Betald inkomstskatt                                                                 |    | 31                                | -                                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |    | -26 460                           | -25 108                           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning(+) av varulager                                                 |    | -                                 | -                                 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |    | 32 561                            | -18 054                           |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |    | <u>5 731</u>                      | <u>461</u>                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | <u>11 832</u>                     | <u>-42 701</u>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |    |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |    | -1 452                            | -367                              |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |    | -8 136                            | -                                 |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |    | -                                 | 16 072                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | <u>-9 588</u>                     | <u>15 705</u>                     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |    |                                   |                                   |
| Nyemission                                                                          |    | 397                               | 24 000                            |
| Emissionskostnader                                                                  |    | <u>-291</u>                       | <u>-</u>                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |    | <u>106</u>                        | <u>24 000</u>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |    | 2 350                             | -2 996                            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |    | <u>15 457</u>                     | <u>18 453</u>                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 26 | <u>17 807</u>                     | <u>15 457</u>                     |

RS

## Noter

*Belopp i Tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Avskrivningsmetoden omprövas årligen och förändras om det finns en indikation på att förväntad förbrukning skiljer väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag.

#### Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill

5 - 10 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.

*BG*



**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.



### 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 tilläggs-köpeskilling. 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.

*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.

*Tilläggsköpeskilling*

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen 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 tilläggsköpeskilling 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**

|                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Koncernen                                     |                           |                           |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>        |                           |                           |
| Bostadsutveckling                             | 33 681                    | 59 941                    |
| Övrigt                                        | 60                        | 467                       |
|                                               | <u>33 741</u>             | <u>60 408</u>             |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> |                           |                           |
| Sverige                                       | 33 741                    | 60 408                    |
|                                               | <u>33 741</u>             | <u>60 408</u>             |
|                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
| Moderföretaget                                |                           |                           |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>        |                           |                           |
| Bostadsutveckling                             | —                         | 2 400                     |
| Övrigt                                        | —                         | 436                       |
|                                               | <u>—</u>                  | <u>2 836</u>              |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> |                           |                           |
| Sverige                                       | —                         | 2 836                     |
|                                               | <u>—</u>                  | <u>2 836</u>              |

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

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncern</b>       |                           |                           |
| KPMG Roger Gummesson |                           |                           |
| Revisionsuppdrag     | 459                       | 464                       |
| Skatterådgivning     | —                         | 8                         |
| Andra uppdrag        | 45                        | 18                        |
| <b>Moderföretag</b>  |                           |                           |
| KPMG Roger Gummesson |                           |                           |
| Revisionsuppdrag     | 212                       | 170                       |
| Skatterådgivning     | —                         | 8                         |
| Andra uppdrag        | 45                        | 18                        |

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 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

| Medelantalet anställda  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | varav<br>män | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | varav<br>män |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| <b>Moderföretaget</b>   |                           |              |                           |              |
| Sverige                 | 1                         | 100%         | 1                         | 100%         |
| Totalt i moderföretaget | 1                         | 100%         | 1                         | 100%         |
| <b>Dotterföretag</b>    |                           |              |                           |              |
| Sverige                 | —                         | 0%           | —                         | 0%           |
| Totalt i dotterföretag  | —                         | 0%           | —                         | 0%           |
| Koncernen totalt        | 1                         | 0%           | 1                         | 0%           |

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|                                  | 2020-12-31<br>Andel kvinnor | 2019-12-31<br>Andel kvinnor |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Moderföretaget</b>            |                             |                             |
| Styrelsen                        | 0%                          | 0%                          |
| Övriga ledande befattningshavare | 0%                          | 0%                          |
| <b>Koncernen totalt</b>          |                             |                             |
| Styrelsen                        | 0%                          | 0%                          |
| Övriga ledande befattningshavare | 0%                          | 0%                          |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

|                         | 2020-01-01-2020-12-31     |                      | 2019-01-01-2019-12-31     |                      |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                         | Löner och<br>ersättningar | Sociala<br>kostnader | Löner och<br>ersättningar | Sociala<br>kostnader |
| Moderföretaget          | 284                       | 29                   | 279                       | 28                   |
| (varav pensionskostnad) | 1)                        | (-)                  | 1)                        | (-)                  |
| Dotterföretag           | —                         | —                    | —                         | —                    |
| (varav pensionskostnad) |                           | (-)                  |                           | (-)                  |
| Koncernen totalt        | 284                       | 29                   | 279                       | 28                   |
| (varav pensionskostnad) | 2)                        | (-)                  | 2)                        | (-)                  |

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

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företags 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

|                                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |                     | 2019-01-01-2019-12-31 |                     |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                                          | Styrelse<br>och VD        | Övriga<br>anställda | Styrelse<br>och VD    | Övriga<br>anställda |
| Moderföretaget<br>(varav tantiem o.d.)   | 284<br>(-)                | —                   | 279<br>(-)            | —                   |
| Dotterföretag<br>(varav tantiem o.d.)    | —<br>(-)                  | —                   | —<br>(-)              | —                   |
| Koncernen totalt<br>(varav tantiem o.d.) | 284<br>(-)                | —                   | 279<br>(-)            | —                   |

#### Ledande befattningshavares ersättningar

| Moderföretaget           |                              | 2020-12-31           |                    |                      |
|--------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Tkr                      | Grundlön,<br>styrelsearvoden | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad |
| Styrelsens ordförande    | 95                           | —                    | —                  | —                    |
| Övriga styrelseledamöter | 190                          | —                    | —                  | —                    |
| Summa                    | 285                          | —                    | —                  | —                    |

  

| Moderföretaget           |                              | 2019-12-31           |                    |                      |
|--------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Tkr                      | Grundlön,<br>styrelsearvoden | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad |
| Styrelsens ordförande    | 93                           | —                    | —                  | —                    |
| Övriga styrelseledamöter | 186                          | —                    | —                  | —                    |
| Summa                    | 279                          | —                    | —                  | —                    |

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

|                                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                 |                           |                           |
| Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång |                           |                           |
| Goodwill                                         | -62 177                   | -83 572                   |
| Byggnader och mark                               | -44                       | -44                       |
|                                                  | <u>-62 221</u>            | <u>-83 616</u>            |



**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Koncernen</i>      |                           |                           |
| Ränteintäkter, övriga | 350                       | —                         |
| Valutakursvinster     | 6 141                     | —                         |
|                       | <u>6 491</u>              | <u>—</u>                  |
| <i>Moderföretaget</i> |                           |                           |
| Ränteintäkter, övriga | 350                       | —                         |
| Valutakursvinster     | 6 141                     | —                         |
|                       | <u>6 491</u>              | <u>—</u>                  |

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Koncernen</i>       |                           |                           |
| Räntekostnader, övriga | -11 622                   | -11 670                   |
| Valutakursförluster    | —                         | -2 027                    |
|                        | <u>-11 622</u>            | <u>-13 697</u>            |
| <i>Moderföretaget</i>  |                           |                           |
| Räntekostnader, övriga | -11 553                   | -11 655                   |
| Valutakursförluster    | —                         | -2 027                    |
|                        | <u>-11 553</u>            | <u>-13 682</u>            |

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

|                                                                             | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |         |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|
| <i>Koncernen</i>                                                            | Procent                   | Belopp  | Procent                   | Belopp  |
| Resultat före skatt                                                         |                           | -41 942 |                           | -78 568 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget                         | 21,4%                     | 8 976   | 21,4%                     | 16 814  |
| Avskrivning av koncernmässig goodwill                                       | -31,7%                    | -13 306 | -22,8%                    | -17 885 |
| Andra icke-avdragsgilla kostnader                                           | -3,9%                     | -1 635  | -1,6%                     | -1 218  |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | 10,1%                     | 4 239   | 0,0%                      | —       |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -0,2%                     | -83     | -0,2%                     | -139    |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                     | 4,3%                      | 1 801   | 3,7%                      | 2 935   |
| Övrigt                                                                      | 0,0%                      | —       | -0,7%                     | -513    |
| Redovisad effektiv skatt                                                    | 0,0%                      | -8      | 0,0%                      | -6      |
|                                                                             | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |         |
| <i>Moderföretaget</i>                                                       | Procent                   | Belopp  | Procent                   | Belopp  |
| Resultat före skatt                                                         |                           | 767     |                           | 8 016   |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget                         | 21,4%                     | -164    | 21,4%                     | -1 715  |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 213,2%                    | -1 635  | 15,2%                     | -1 215  |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                     | -234,6%                   | 1 799   | -36,6%                    | 2 930   |
| Redovisad effektiv skatt                                                    | 0,0%                      | —       | 0,0%                      | —       |

**Not 9 Goodwill**

|                                        | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>                       |               |                |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |               |                |
| Vid årets början                       | 320 135       | 320 135        |
| Vid årets slut                         | 320 135       | 320 135        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |               |                |
| Vid årets början                       | -161 650      | -78 078        |
| Årets avskrivning                      | -62 177       | -83 572        |
| Vid årets slut                         | -223 827      | -161 650       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>96 308</b> | <b>158 485</b> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>                       |                   |                   |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| Vid årets början                       | 65 834            | 51 327            |
| Nyanskaffningar                        | 48 493            | 6 603             |
| Rörelseförvärv                         | —                 | 15 218            |
| Avyttringar och utrangeringar          | -20 458           | -7 314            |
| Vid årets slut                         | 93 869            | 65 834            |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| Vid årets början                       | -187              | -143              |
| Rörelseförvärv                         | —                 | —                 |
| Årets avskrivning                      | -44               | -44               |
| Vid årets slut                         | -231              | -187              |
| <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>     |                   |                   |
| Vid årets början                       | —                 | —                 |
| Årets uppskrivningar                   | 15 000            | —                 |
| Vid årets slut                         | 15 000            | —                 |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>108 638</b>    | <b>65 647</b>     |
|                                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |

**Varav mark**

|                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                |            |            |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 107 246    | 64 211     |
| Redovisat värde vid årets slut  | 107 246    | 64 211     |

**Not 11**                      **Pågående nyanläggningar och förskott  
avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                       | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                      |               |               |
| Vid årets början                      | 88 774        | 91 949        |
| Rörelseförvärv                        | —             | 902           |
| Omklassificeringar                    | —             | 365           |
| Investeringar                         | 13 003        | 12 963        |
| Avyttringar                           | -16 933       | -17 405       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>84 844</b> | <b>88 774</b> |
| <i>Moderföretaget</i>                 |               |               |
| Vid årets början                      | 1 062         | 695           |
| Omklassificeringar                    | —             | 365           |
| Investeringar                         | 1 453         | 2             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>2 514</b>  | <b>1 062</b>  |

**Not 12**                      **Andelar i koncernföretag**

|                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 388 057        | 388 057        |
| 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**

|                                                           |                          |                         | 2020-12-31                 | 2019-12-31                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                      | <i>Antal<br/>andelar</i> | <i>Andel<br/>i % i)</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> | <i>Redovisat<br/>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, Lidingö        |                          | 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                   |                            |                            |
| 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                   |                            |                            |
| Norrköping Smedby Fastigheter AB, 559057-9198, Norrköping |                          | 100,0                   |                            |                            |
| CoAM Holding AB, 559066-5096, Stockholm                   |                          | 100,0                   |                            |                            |
| Grundläggargatan 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**

|                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Moderföretaget</i>                  |                |                |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 108 267        | 49 412         |
| Tillkommande fordringar                | 47 888         | 58 855         |
| Reglerade fordringar                   | -54 126        | -              |
| Vid årets slut                         | 102 029        | 108 267        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>102 029</b> | <b>108 267</b> |

**Not 14 Uppskjuten skatt**

|                                                                               | Redovisat värde | 2020-12-31 Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>                                                              |                 |                                |                   |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> |                 |                                |                   |
| Mark                                                                          | 42 311          | 27 311                         | 15 000            |
|                                                                               | 42 311          | 27 311                         | 15 000            |

|                                               | Uppskjuten skattefordran | 2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld | Netto  |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------|
| <i>Koncernen</i>                              |                          |                                   |        |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>        |                          |                                   |        |
| Mark                                          | -                        | 3 090                             | -3 090 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | -                        | 3 090                             | -3 090 |

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 16 630 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 24 660 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

|                                                                                 | Redovisat värde | 2020-12-31 Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| <i>Moderföretaget</i>                                                           |                 |                                |                   |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i> |                 |                                |                   |
|                                                                                 | -               | -                              | -                 |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>   |                 |                                |                   |
|                                                                                 | -               | -                              | -                 |

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 10 900 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 19 307 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

|                                               | Uppskjuten skattefordran | 2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------|
| <i>Moderföretaget</i>                         |                          |                                   |       |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>        |                          |                                   |       |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | -                        | -                                 | -     |

**Not 15                    Andra långfristiga fordringar**

|                                       | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                      |               |            |
| Akkumulerade anskaffningsvärden       |               |            |
| Vid årets början                      | —             | —          |
| Tillkommande fordringar               | 17 623        | —          |
| Reglerade fordringar                  | —             | —          |
| Vid årets slut                        | <u>17 623</u> | <u>—</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>17 623</b> | <b>—</b>   |

**Not 16                    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                       | 2020-12-31   | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| <i>Koncern</i>                        |              |               |
| Arvode transaktionskostnad obligation | 5 195        | 11 850        |
| Övriga poster                         | <u>1 064</u> | <u>410</u>    |
|                                       | <b>6 259</b> | <b>12 260</b> |
| <i>Moderföretag</i>                   |              |               |
| Arvode transaktionskostnad obligation | 5 195        | 11 850        |
| Övriga poster                         | <u>1 064</u> | <u>2 810</u>  |
|                                       | <b>6 259</b> | <b>14 660</b> |

**Not 17                    Disposition av vinst eller förlust****Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 237 284 345,99, behandlas enligt följande:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 237 284        |
| Summa                   | <u>237 284</u> |

**Not 18                    Antal aktier och kvotvärde**

|              | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--------------|-------------|-------------|
| A-aktier     |             |             |
| antal aktier | 449 237 922 | 327 256 671 |
| kvotvärde    | 0,20        | 0,20        |

**Not 19                    Uppskrivningsfond**

|                                         | 2020-12-31           | 2019-12-31      |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------|
| <i>Koncernen</i>                        |                      |                 |
| <b>Redovisat värde vid årets början</b> | <b>—</b>             | <b>—</b>        |
| Avsättningar som gjorts under året      | 11 910               | —               |
| Belopp som tagits i anspråk under året  | —                    | —               |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b><u>11 910</u></b> | <b><u>—</u></b> |

**Not 20                    Långfristiga skulder**

|                                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                                         |            |            |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: |            |            |
| Obligationslån                                           | —          | —          |

Obligationslånet löper på fyra år och förfaller i oktober 2021. Obligationslånet redovisas därmed som obligationslån under kortfristiga skulder per 2020-12-31.

**Not 21**                    **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| <i>Koncernen</i>          |              |              |
| Upplupna pågående arbeten | 240          | 704          |
| Upplupna räntor           | 2 586        | 2 694        |
| Upplupna konsultarvoden   | 149          | 170          |
| Övriga poster             | 335          | 380          |
|                           | <u>3 310</u> | <u>3 948</u> |
| <i>Moderföretaget</i>     |              |              |
| Upplupna räntor           | 2 586        | 2 694        |
| Upplupna konsultarvoden   | 8            | –            |
| Övriga poster             | 100          | 100          |
|                           | <u>2 694</u> | <u>2 794</u> |

**Not 22**                    **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen**

| <i>Belopp i Tkr</i>                         | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter                          | Inga           | Inga           |
| <i>Koncernen</i>                            |                |                |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>    |                |                |
| Fastighetsinteckningar                      | 1 650          | 1 750          |
| Bankräkning                                 | 1 650          | –              |
|                                             | <u>3 300</u>   | <u>1 750</u>   |
| <i>Obligationslån</i>                       |                |                |
| Aktier                                      | 196 379        | 202 961        |
|                                             | <u>196 379</u> | <u>202 961</u> |
| <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i> |                |                |
| Summa ställda säkerheter                    | <u>199 679</u> | <u>204 711</u> |

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

**Not 23**                    **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget**

| <i>Belopp i Tkr</i>                         | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter                          |                |                |
| <i>Moderföretaget</i>                       |                |                |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>    |                |                |
| <i>Obligationslån</i>                       |                |                |
| Aktier                                      | 196 379        | 202 961        |
|                                             | <u>196 379</u> | <u>202 961</u> |
| <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i> |                |                |
| Summa ställda säkerheter                    | <u>196 379</u> | <u>202 961</u> |

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

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat om en företrädesemission med stöd av det bemyndigande som fanns från årsstämman 2020. Företrädesemissionen blev fulltecknad och bolaget tillförs ca 25,7 MSEK före emissionskostnader.

OBOS har fortsatt förvärva tomter i Valsjöberget i enlighet med ett av optionsavtalen.

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.

| <b>Not 25</b>         | <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b> | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|-----------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Koncernen</i>      |                                              |                                   |                                   |
| Erhållen utdelning    |                                              | –                                 | –                                 |
| Erhållen ränta        |                                              | 350                               | –                                 |
| Erlagd ränta          |                                              | -11 726                           | -11 620                           |
|                       |                                              | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
| <i>Moderföretaget</i> |                                              |                                   |                                   |
| Erhållen ränta        |                                              | 350                               | –                                 |
| Erlagd ränta          |                                              | -11 656                           | -11 785                           |

| <b>Not 26</b>                                         | <b>Likvida medel</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>                                      |                      |                   |                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                      |                   |                   |
| Banktillgodohavanden                                  |                      | 19 720            | 17 438            |
|                                                       |                      | <u>19 720</u>     | <u>17 438</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.

|                                                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Moderföretaget</i>                                 |                   |                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                   |                   |
| Banktillgodohavanden                                  | 17 807            | 15 457            |
|                                                       | <u>17 807</u>     | <u>15 457</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.

14

**Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

|                                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Koncernen</i>                                 |                           |                           |
| Avskrivningar                                    | 62 221                    | 83 616                    |
| Orealiserade kursdifferenser                     | -6 158                    | 1 976                     |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -21 162                   | -35 223                   |
| Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag | -27 489                   | -                         |
|                                                  | <u>7 412</u>              | <u>50 369</u>             |

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Moderföretaget</i>        |                           |                           |
| Orealiserade kursdifferenser | -6 158                    | 1 976                     |
|                              | <u>-6 158</u>             | <u>1 976</u>              |

**Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

|                                                                                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>                                                                                        |            |                |
| <i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i> |            |                |
| Materiella anläggningstillgångar                                                                        | -          | 1 066          |
| Likvida medel                                                                                           | -          | 281            |
| Summa tillgångar                                                                                        | <u>-</u>   | <u>1 347</u>   |
| <br>Förvärvat eget kapital i tidigare innehav                                                           |            |                |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                                                     | -          | 55             |
| Rörelseskulder                                                                                          | -          | 1 292          |
| Summa avsättningar och skulder                                                                          | <u>-</u>   | <u>1 347</u>   |
| <br>Köpeskilling                                                                                        | -          | -14 206        |
| Utbetald köpeskilling                                                                                   | -          | -14 206        |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten                                                      | -          | 281            |
| Påverkan på likvida medel                                                                               | <u>-</u>   | <u>-13 925</u> |

**Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

|                                                                     | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                                                    |               |            |
| <i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>                             |               |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                    | 27 873        | -          |
| Rörelsefordringar                                                   | 1 985         | -          |
| Summa tillgångar                                                    | <u>29 858</u> | <u>-</u>   |
| <br>Rörelseskulder                                                  | <u>27 610</u> | <u>-</u>   |
| Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar | <u>27 610</u> | <u>-</u>   |
| <br>Försäljningspris                                                | 29 737        | -          |
| Avgår: Säljarereverser                                              | -17 623       | -          |
| Erhållen köpeskilling                                               | 12 114        | -          |
| Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten                   | -             | -          |
| Påverkan på likvida medel                                           | <u>12 114</u> | <u>-</u>   |

**Not 28****Koncernuppgifter**

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

**Not 29****Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

Avkastning på

sysselsatt kapital:  $(\text{Rörelseresultat} + \text{finansiella intäkter}) / \text{Genomsnittligt sysselsatt kapital}$

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:  $\frac{\text{Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare}}{\text{Genomsnittligt eget kapital}} / \text{Genomsnittligt eget kapital}$

Soliditet:  $(\text{Totalt eget kapital} + 78,6 \% \text{ av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Lessebo den 29 april 2021



Göran Johansson  
Ordförande



Curt Persson



Jan Eklund



David Ivarsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Roger Gummesson  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Grundingen Fastighets AB för år 2020.

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 2020 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, 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 för år 2020 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 revisionssed 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.

Karlskrona den 3 maj 2021

KPMG AB

Roger Gummesson

Godkänd revisor