

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 2021

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

<i>Koncernen</i>	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	50 662	33 741	60 408	-
Balansomslutning	416 940	350 630	384 329	446 329
Soliditet %	44,0%	41,5%	45,6%	51,6%

Definitioner: se not

<i>Moderföretaget</i>	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 100	-	2 836	1 006
Balansomslutning	646 219	533 889	533 835	499 248
Soliditet %	63,0%	61,3%	61,1%	58,9%

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I syfte att öka utvecklingstakten har Bolaget ingått ett samarbetsavtal med det väletablerade bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg AB. Hökerum Bygg AB har mångårig erfarenhet av hela värdekedjan från markförvärv till projektering, byggnation och förvaltning

Under våren 2021 registrerades företrädesemissionen, som blev fulltecknad, och inbringade ca 25 MSEK till Bolaget. I december genomfördes en riktad emission om 50MSEK då Hökerum Kapitalförvaltning inträdde som ny ägare. I november valdes också Fredrik Ståhl, huvudägaren till Hökerum Bygg AB in som ledamot i Grundingen styrelse i samband med en extra bolagsstämma. Karl Twetman tillträdde samtidigt som ny vd

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

Projektet Balkongen i Norrköping om 121 hyreslägenheter har tidigare sålts till Trenum och förväntas vara färdigställt sommaren 2022. Byggnationen avseende projekten Altanen och Bastuban i Norrköping har inletts under året med förväntat färdigställande under Q2 2023

Byggnationen av bostadsrättsprojektet i Torslanda, bestående av 49 lägenheter, har påbörjats. Förväntat färdigställande är Q1 2023. Samtliga lägenheter i detta projekt är sålda

I projekten i Upplands Väsby pågår detaljpansarbetet och projektet innehåller nu både radhus och flerbostadshus

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

ProjektportföljenTorslanda Golfbana - Göteborg

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

Norra Hamnen - Lysekil

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 28 bostadsrätter med förväntad byggstart Q3 2022

Balkongen - Norrköping

Projektet är sålt till Trenum och förväntas vara färdigställt under sommaren 2022

Altanen och Bastuban Norrköping

Bygglov har vunnit laga kraft och byggnationen har startat i både altanen och Bastuban. Stomme och valv är gjutna. Altanen och Bastuban förväntas vara färdigställda under Q2 2023.

Portlåset-Norrköping

Detaljplanen vann laga kraft den 16 December och projektet slutförvärvade i januari 2022. Arbetete med att ta fram bygglovsansökan pågår

Smedby - Norrköping

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

Valsjöberget - Åkersberga

Sista tomterna såldes i början av 2022, Det som återstår är fullgörandet och avslutandet av exploateringsavtalet som Grundingen står för.

Frestaby - Upplands Väsby

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 200 bostäder. Byggstart förväntas senare delen av år 2022

Tureholm - Trosa

I Smedstorp utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas med ca 100 bostäder. Exploateringsplanen som är under framtagande indikerar över 100 bostäder

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 14,8%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarande på ca17,79%

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att färdigutveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till bolagets aktieägare. År 2021 har viktiga steg tagits för att färdigställa den projektportfölj som finns.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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 April 2023.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 266 700 494, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>266 701</u>
	Summa	<u>266 701</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	50 662	33 741
Övriga rörelseintäkter		—	—
		<u>50 662</u>	<u>33 741</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-19 320	-12 518
Övriga externa kostnader	3	-11 310	-15 310
Personalkostnader	4	-331	-313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-41 116	-62 221
Rörelseresultat		<u>-21 415</u>	<u>-56 621</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag			19 810
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	376	6 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 398	-11 622
Resultat efter finansiella poster		<u>-37 437</u>	<u>-41 942</u>
Resultat före skatt		<u>-37 437</u>	<u>-41 942</u>
Skatt på årets resultat	8	-177	-8
Årets resultat		<u>-37 614</u>	<u>-41 950</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-37 614	-41 950
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	9	55 213	96 308
		55 213	96 308
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	114 335	108 638
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	152 036	84 844
		266 371	193 482
Andra långfristiga fordringar	15	1	17 623
		1	17 623
Summa anläggningstillgångar		321 585	307 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 661	3 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112	6 259
		17 773	9 452
Kortfristiga placeringar		14 348	14 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 234	19 720
Summa omsättningstillgångar		95 355	43 217
SUMMA TILLGÅNGAR		416 940	350 630

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		140 518	89 848
Uppskrivningsfond	19	11 910	11 910
Balanserat resultat inkl årets resultat		31 106	43 831
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>183 534</u>	<u>145 589</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
<i>Summa eget kapital</i>		<u>183 534</u>	<u>145 589</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 090	3 090
		<u>3 090</u>	<u>3 090</u>
		–	–
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	20	200 973	196 379
Leverantörsskulder		21 743	1 879
Aktuell skatteskuld		1 279	294
Övriga skulder		99	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 222	3 310
		<u>230 316</u>	<u>201 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>416 940</u>	<u>350 630</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2020-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	89 451	–	–	86 073	–	175 524
Årets resultat				-41 950	–	-41 950
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Uppskrivning av anläggningstillgång			11 910			11 910
<i>Summa</i>	–	–	11 910	–	–	11 910
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	397	–		-292		105
<i>Summa</i>	397	–	–	-292	–	105
Vid årets utgång	89 848	–	11 910	43 831	–	145 589
2021-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	89 848	–	11 910	43 831	–	145 589
Årets resultat				-37 614	–	-37 614
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	50 670	–		24 890		75 560
<i>Summa</i>	50 670	–	–	24 890	–	75 560
Vid årets utgång	140 518	–	11 910	31 106	–	183 534

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-37 437	-41 942
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	14 064	7 412
		-23 373	-34 530
Betald inkomstskatt		808	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-22 565	-34 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 301	18 785
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		22 787	27 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 523	11 392
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-92 230	-64 498
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		50 662	33 681
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	27	-	12 114
Avyttring av finansiella tillgångar		-	9 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 568	-9 216
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		75 670	397
Emissionskostnader		-111	-291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 559	106
Årets kassaflöde		43 514	2 282
Likvida medel vid årets början		19 720	17 438
Likvida medel vid årets slut	26	63 234	19 720

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 181	–
		2 181	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-11 573	-14 958
Personalkostnader	4	-331	-313
Rörelseresultat		-9 723	-15 271
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	376	6 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 362	-11 553
Resultat efter finansiella poster		-25 709	-20 333
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		30 400	21 100
Resultat före skatt		4 691	767
Skatt på årets resultat	8	-164	–
Årets resultat		4 527	767

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	<u>2 514</u>	<u>2 514</u>
		2 514	2 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	<u>388 057</u>	<u>388 057</u>
		388 057	388 057
Summa anläggningstillgångar		390 571	390 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	179 808	102 029
Övriga fordringar		25	3 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>112</u>	<u>6 259</u>
		179 945	111 466
Kortfristiga placeringar		14 348	14 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>61 355</u>	<u>17 807</u>
		61 355	17 807
Summa omsättningstillgångar		255 648	143 318
SUMMA TILLGÅNGAR		646 219	533 889

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (702 591 614 aktier)		140 518	89 848
		140 518	89 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		24 890	–
Balanserat resultat		237 284	236 517
Årets resultat		4 527	767
		266 701	237 284
		407 219	327 132
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Obligationslån		–	–
		–	–
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	20	200 973	196 380
Leverantörsskulder		21 743	1 879
Skulder till koncernföretag		12 955	5 707
Aktuell skatteskuld		227	31
Övriga skulder		77	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 025	2 694
		239 000	206 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		646 219	533 889

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

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
Vid årets utgång	89 848	–	–	–	–	237 284	327 132
<hr/>							
2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	89 848	–	–	–	–	237 284	327 132
Årets resultat						4 527	4 527
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	50 670	–		24 890		–	75 560
Summa	50 670	–	–	24 890	–	–	75 560
Vid årets utgång	140 518	–	–	24 890	–	241 811	407 219

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 -25 709	-20 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27 4 290	-6 158
	-21 419	-26 491
Betald inkomstskatt	31	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 388	-26 460
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-38 077	32 561
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	27 454	5 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 011	11 832
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 452
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-8 136
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-9 588
Finansieringsverksamheten		
Inlösta aktieoptioner	-	-
Nyemission	75 670	397
Emissionskostnader	-111	-291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75 559	106
Årets kassaflöde	43 548	2 350
Likvida medel vid årets början	17 807	15 457
Likvida medel vid årets slut	26 61 355	17 807

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Utländsk valuta*Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Intäkter

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

Ränta och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

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

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

Goodwill

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Negativ goodwill

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

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

Tilläggsköpeskillning

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

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

Justering av förvärvsanalys

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

Förändringar i ägarandel

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

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncernen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>	–	
Bostadsutveckling	50 662	33 681
Övrigt	–	60
	<u>50 662</u>	<u>33 741</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	–	
Sverige	<u>50 662</u>	<u>33 741</u>
	50 662	33 741
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Moderföretaget		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>	–	
Bostadsutveckling	<u>2 181</u>	–
Övrigt	2 181	–
	<u>2 181</u>	–
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	–	
Sverige	<u>2 181</u>	–
	2 181	–

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 3	Arvode och kostnadsersättningar till revisor	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Koncern</i>			
<i>KPMG Roger Gummesson</i>			
	Revisionsuppdrag	489	459
	Skatterådgivning	–	–
	Andra uppdrag	63	45
<i>Moderföretag</i>			
<i>KPMG Roger Gummesson</i>			
	Revisionsuppdrag	376	212
	Skatterådgivning	–	–
	Andra uppdrag	63	45

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	2021-01-01- 2021-12-31	varav män	2020-01-01- 2020-12-31	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	1	100%	1	100%
Totalt i moderföretaget	1	100%	1	100%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	1	100%	1	0%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01-2021-12-31		2020-01-01-2020-12-31	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderföretaget	297	32	284	29
(varav pensionskostnad)	1)	(-)	1)	(-)
Dotterföretag	–	–	–	–
(varav pensionskostnad)		(-)		(-)
Koncernen totalt	297	32	284	29
(varav pensionskostnad)	2)	(-)	2)	(-)

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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

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

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

	2021-01-01-2021-12-31		2020-01-01-2020-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	297 (-)	—	284 (-)	—
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	— (-)	—	— (-)	—
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	297 (-)	—	284 (-)	—

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>		2021-12-31		
<i>Tkr</i>	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	97	—	—	—
Övriga styrelseledamöter	200	—	—	—
Summa	297	—	—	—

<i>Moderföretaget</i>		2020-12-31		
<i>Tkr</i>	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	95	—	—	—
Övriga styrelseledamöter	190	—	—	—
Summa	285	—	—	—

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-41 094	-62 177
Byggnader och mark	-21	-44
	<u>-41 115</u>	<u>-62 221</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	376	350
Valutakursvinster	–	6 141
	<u>376</u>	<u>6 491</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, övriga	376	350
Valutakursvinster	–	6 141
	<u>376</u>	<u>6 491</u>

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-12 108	-11 622
Valutakursförluster	-4 290	–
	<u>-16 398</u>	<u>-11 622</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-12 072	-11 553
Valutakursförluster	-4 290	–
	<u>-16 362</u>	<u>-11 553</u>

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

	2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		-37 437		-41 942
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	7 712	21,4%	8 976
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-22,6%	-8 465	-31,7%	-13 306
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-3,7%	-1 398	-3,9%	-1 635
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	10,1%	4 239
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,6%	-225	-0,2%	-83
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	5,9%	2 199	4,3%	1 801
Redovisad effektiv skatt	<u>-0,5%</u>	<u>-177</u>	<u>0,0%</u>	<u>-8</u>
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		4 691		767
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-966	21,4%	-164
Ej avdragsgilla kostnader	29,8%	-1 397	213,2%	-1 635
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-46,9%	2 199	-234,6%	1 799
Redovisad effektiv skatt	<u>3,5%</u>	<u>-164</u>	<u>0,0%</u>	<u>–</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 9	Goodwill	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<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		-223 827	-161 650
Årets avskrivning		-41 095	-62 177
Vid årets slut		-264 922	-223 827
Redovisat värde vid årets slut		55 213	96 308

Not 10	Byggnader och mark	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		93 869	65 834
Nyanskaffningar		8 010	48 493
Omklassificeringar		3 245	–
Avyttringar och utrangeringar		-5 580	-20 458
Vid årets slut		99 544	93 869
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-231	-187
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		43	–
Årets avskrivning		-21	-44
Vid årets slut		-209	-231
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
Vid årets början		15 000	–
Årets uppskrivningar		–	15 000
Vid årets slut		15 000	15 000
Redovisat värde vid årets slut		114 335	108 638
		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>

Varav mark	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	113 476	107 246
Redovisat värde vid årets slut	113 476	107 246

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	84 844	88 774
Investeringar	84 732	13 003
Omklassificeringar	-3 245	
Avyttringar	-14 295	-16 933
Redovisat värde vid årets slut	152 036	84 844
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	2 514	1 062
Investeringar	-	1 453
Redovisat värde vid årets slut	2 514	2 514

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Vid årets slut	388 057	388 057
Redovisat värde vid årets slut	388 057	388 057

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2021-12-31	2020-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	50 000	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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	102 029	108 267
Tillkommande fordringar	125 595	47 888
Reglerade fordringar	-47 816	-54 126
Vid årets slut	<u>179 808</u>	<u>102 029</u>
Redovisat värde vid årets slut	179 808	102 029

Not 14 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Mark	42 311	27 311	15 000
	<u>42 311</u>	<u>27 311</u>	<u>15 000</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	3 090	-3 090
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>-</u>	<u>3 090</u>	<u>-3 090</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 6 994 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 16 630 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och t

	Redovisat värde	2021-12-31 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 för föregående år uppgick till 10 900 TKr.

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-	-

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 623	–
Tillkommande fordringar	1	17 623
Omklassificeringar	<u>-17 623</u>	<u>–</u>
Vid årets slut	1	17 623
Redovisat värde vid årets slut	1	17 623

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncern</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	–	5 195
Övriga poster	<u>112</u>	<u>1 064</u>
	112	6 259
<i>Moderföretag</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	–	5 195
Övriga poster	<u>112</u>	<u>1 064</u>
	112	6 259

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 266 700 494 , behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>266 701</u>
Summa	<u>266 701</u>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
A-aktier	<u>702 591 614</u>	<u>449 237 922</u>
antal aktier		
kvotvärde	0,20	0,20

Not 19 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Redovisat värde vid årets början	11 910	–
Avsättningar som gjorts under året	<u>–</u>	<u>11 910</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 910	11 910

Not 20 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	<u>–</u>	<u>–</u>
	–	–

Obligationslånet förfaller i April 2023. Obligationslånet redovisas därmed som obligationslån under kortfristiga skulder per 2021-12-31.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Upplupna pågående arbeten	2 928	240
	Upplupna räntor	2 646	2 586
	Upplupna konsultarvoden	242	149
	Övriga poster	406	335
		<u>6 222</u>	<u>3 310</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Upplupna räntor	2 646	2 586
	Upplupna konsultarvoden	242	8
	Övriga poster	137	100
		<u>3 025</u>	<u>2 694</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31	
Ställda säkerheter			
<i>Koncernen</i>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
	Fastighetsinteckningar	1 650	1 650
	Bankräkning	1 650	1 650
		<u>3 300</u>	<u>3 300</u>
<i>Obligationslån</i>			
	Aktier	200 973	196 379
		<u>200 973</u>	<u>196 379</u>
	<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
	Summa ställda säkerheter	<u>204 273</u>	<u>199 679</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 eventalförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31	
Ställda säkerheter			
<i>Moderföretaget</i>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Obligationslån</i>			
	Aktier	200 973	196 379
		<u>200 973</u>	<u>196 379</u>
	<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
	Summa ställda säkerheter	<u>200 973</u>	<u>196 379</u>

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en företrädesemission med stöd av det bemyndigande som fanns från årsstämman 2021. I det fall emissionen fulltecknas kommer bolaget tillföras ca 25,5 MSEK - innan emissionskostnader på ca 270tkr

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

Efter årsskiftet har AB Portlåset slutförvärvats då detaljplanen vunnit laga kraft. Löptiden på Bolagets obligation har förlängts till april 2023 med ett skriftligt förfarande

Not 25	Betalda räntor och erhållen utdelning	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Erhållen utdelning		
	Erhållen ränta	376	350
	Erlagd ränta	-12 015	-11 726
		2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31

<i>Moderföretaget</i>			
	Erhållen ränta	376	350
	Erlagd ränta	-11 980	-11 656
		-	-

Not 26	Likvida medel	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Kassamedel (om väsentligt belopp)		
	Banktillgodohavanden	63 234	19 720
		63 234	19 720

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.

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
	Banktillgodohavanden	17 807
		17 807

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	41 116	62 221
Orealiserade kursdifferenser	4 290	-6 158
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-31 342	-21 162
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-27 489
	<u>14 064</u>	<u>7 412</u>
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Orealiserade kursdifferenser	4 290	-6 158
	<u>4 290</u>	<u>-6 158</u>

Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	27 873
Rörelsefordringar	-	1 985
Summa tillgångar	<u>-</u>	<u>29 858</u>
Rörelseskulder	-	27 610
Summa innehav utan bestämmande inflytade, skulder och avsättningar	<u>-</u>	<u>27 610</u>
Försäljningspris	-	29 737
Avgår: Säljarereverser	-	-17 623
Erhållen köpeskilling	-	12 114
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	<u>-</u>	<u>12 114</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: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital

Finansiella intäkter: Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar - räntefria skulder

Räntefria skulder: Skulder som inte är räntebärande. Pensionskulder ses som räntebärande.

Avkastning på

eget kapital: Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital
hänförligt till moderföretagets aktieägare

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4(78,6%) % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Lessebo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Johansson
Ordförande

Curt Persson

Jan Eklund

Fredrik Ståhl

Karl Twetman
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
KPMG

Roger Gummesson
Godkänd revisor