



GRUNDINGEN

Årsredovisning 2021

GRUNDINGEN

Innehåll

VD har ordet	04
Förvaltningsberättelse	05
Grundingen i korthet	09
Hållbarhet	11
Resultaträkning – koncernen	13
Balansräkning – koncernen	14
Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen	16
Kassaflödesanalys – koncernen	17
Resultaträkning – moderföretaget	18
Balansräkning – moderföretaget	19
Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget	21
Kassaflödesanalys – moderföretaget	22
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23

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





Grundingen växlar upp

2021 var året då Grundingen lade i en högre växel. Vi stärkte kassan, påbörjade byggnation i flera av våra projekt och inledde ett strategiskt samarbetsavtal med Hökerum Bygg, vars ägare Fredrik Ståhl även tillträdde som styrelseledamot i Grundingen.

Samarbetet med Hökerum Bygg inleddes med en genomgång av samtliga befintliga projekt, avtal och samarbeten. Många tidigare externa tjänster kunde därefter överföras till Hökerum Bygg AB medan andra samarbetsavtal kunde avslutas. Jag är övertygad om att Hökerum Bygg kommer bli en viktig bidragande faktor till Grundingens fortsatta fastighetsutveckling och Bolaget kommer att dra stor nytta av Hökerum Byggs mångåriga erfarenhet av hela värdekedjan, från markförvärv till projektering, byggnation och förvaltning. Samarbetet innebär också att Bolaget kan träda in i en fas med snabbare utveckling och högre arbetstakt.

Vår portfölj är idag en robust mix av hyresrätter och bostads- samt äganderätter, med över 50 000 kvadratmeter boyta under utveckling på attraktiva mellansvenska orter. Grundingen driver idag projekt runt Stockholm, i Norrköping, Göteborg, Lysekil och Trosa. Norrköping är Bolagets främsta ort mätt i antal projekt och bostäder under utveckling. Branschanalytiker ser ett fortsatt starkt investeringsintresse för bostadshyresfastigheter i Norrköping men transaktionsaktiviteten har varit relativt låg under det senaste året. Efterfrågan bedöms som god, men utbudet av kvalitativa objekt är relativt litet vilket talar till Grundingens fördel.

Sammantaget pågår nu byggnationer för fullt i fyra av våra projekt; Torslanda, Balkongen, Bastuban och Altanen. Det pågående projektet i Söderport Balkongen är sålt till Trenum och beräknas vara färdigställt sommaren 2022. Torslandaprojektet är slutsålt och beräknas vara färdigställt under Q1 2023. Projekten Altanen och Bastuban väntas vara färdigställda under Q2 2023.

Under 2021 noterades en återhämning i svensk ekonomi, understödd av finans- och penningpolitiska stimulanser och en utfasning av coronarestriktionerna. Hittills under 2022 så indikerar marknadsstatistik, trots orosmoment som stigande inflation och det tragiska kriget i Ukraina, fortsatt stabil eller svagt stigande marknad. Även om vi har respekt för de eventuella prisökningar som den högre inflationen för med sig så ser prognosen för fastighetsmarknaden på de orter där Grundingen är aktivt övervägande positiv ut.



Vi har under det gångna året lagt grunden för en professionell projektorganisation som säkerställer att den fortsatta utvecklingen sker effektivt och drivs av personer med rätt kompetens, erfarenhet och nätverk. Den företrädesemission som Grundingen genomför under våren 2022 syftar till att ge Bolaget ytterligare finansiella resurser att accelerera projektutvecklingen. Vi ser framför oss att den ökade utvecklingstakt som uppnåddes under 2021 har alla möjligheter att upprätthållas under 2022 och framåt.

Göteborg, april 2022,
KARL TWETMAN
VD, Grundingen Fastighets AB

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

Koncernen Belopp i Tkr	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 29				
Moderföretaget, Belopp i Tkr	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 29				

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

Projektportföljen



TORSLANDA 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.



VALSJÖBERGET – ÅKERSBERGA

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



PORTLÅSET – NORRKÖPING

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



FRESTABY – UPPLANDS VÄSBY

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 100 bostäder. Byggstart förväntas senare delen av år 2022.



SMEDBY – NORRKÖPING

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



TUREHOLM – TROSA

I Smedstorp utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas med ca 70–110 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 ca 17,79% år till 0 MSEK med ett rörelseresultat om -0,3 MSEK.

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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nettoomsättningen i moderföretaget år 2019 innehåller vidarefaktureringskostnader till andra bolag. Motsvarande finns inte år 2020 och inte heller år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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	266 701
Summa	266 701

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



Under året påbörjades byggnationen av Torslanda Terrasser, som beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2023.

"Vi ser framför oss att den ökade utvecklingstakt som uppnåddes under 2021 har alla möjligheter att upprätthållas under 2022 och framåt."



Styrelse

**GÖRAN JOHANSSON, STYRELSEORDFÖRANDE**

- Över 50 års erfarenhet som entreprenör och företagare i flera branscher
- Har haft styrelseuppdrag i den lokala Swedbankenheten
- Styrelseuppdrag i Bakers AB i Lessebo samt en rad andra bolag, däribland JOOL Invest AB och Lessebo Paper AB
- Rikskandidat till Guldklubban, en nationell utmärkelse för förtjänstfullt arbete i rollen som styrelseordförande

**FREDRIK STÅHL, STYRELSELEDAMOT**

- Fredrik har närmare 25 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat i rollen som VD för Hökerum Bygg
- Ståhl är idag ägare av Familjen Ståhl Invest, en familjeägd koncern vars dotterbolag i huvudsak arbetar med projektutveckling av fastigheter genom Hökerum Bygg AB samt entreprenadverksamhet i de båda bolagen Hökerum Bygg och Stjärnhöken

**CURT PERSSON, STYRELSELEDAMOT**

- Ekonom från Lunds universitet, 1972
- 25 år i Försäkringsbolaget Skandia i ledande befattningar
- Sedan 1998 egen företagare i fastighetsbranschen
- Tidigare erfarenhet från ett antal styrelser både som ledamot och ordförande i fåmansbolag
- För närvarande ordförande i bolaget Fotbollsfastigheter i Växjö

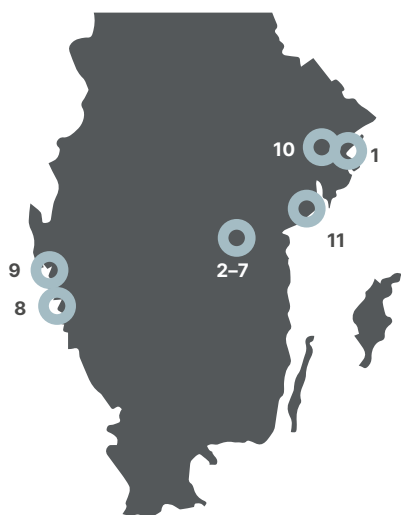
**JAN EKLUND, STYRELSELEDAMOT**

- VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB som han grundade 1984. I koncernen ingår 15 svenska dotterbolag
- Incita jobbar med kapitalförvaltning genom främst fastighetsutveckling men även industriprojekt, direktinvesteringar och derivathandel
- Jan har under 6 år suttit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR

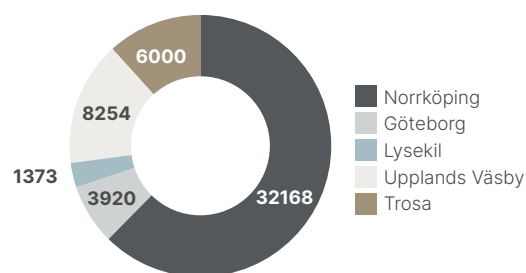
Grundningen i korthet

Projektportfölj 2021-12-31

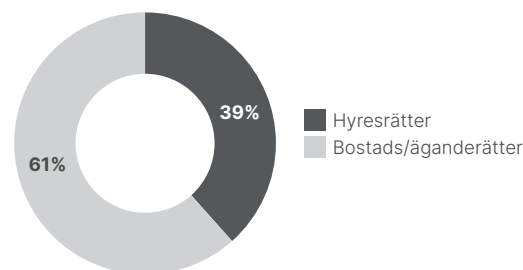
#	Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA (m²)	Entreprenör
1	Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	140	–	–
2	Söderport, Balkongen	Norrköping	Hysesrätter	121	5692	PEAB
3	Söderport, Altanen	Norrköping	Hysesrätter	53	2310	PEAB
4	Söderport, Portlåset	Norrköping	Hysesrätter	150	6162	Hökerum Bygg AB
5	Söderport, Terrassen	Norrköping	Bostadsrätter	153	6962	Hökerum Bygg AB
6	Bastuban	Norrköping	Hysesrätter	46	1879	Hökerum Bygg AB
7	Smedby	Norrköping	Bostadsrätter	154	9163	Hökerum Bygg AB
8	Torslanda	Göteborg	Bostadsrätter	49	3920	PJ Bygg AB
9	Norra Hamnen	Lysekil	Bostadsrätter	28	1373	Hökerum Bygg AB
10	Östra Frestaby	Upplands Väsby	Bostadsrätter	102	8254	Hökerum Bygg AB
11	Tureholm	Trosa	BR/Äganderätter	70	6000	–
TOTALT				1067	51715	



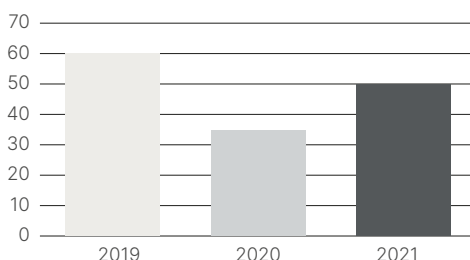
Boarea per stad (m²)



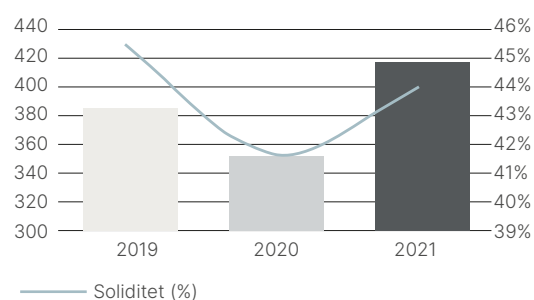
Projektportfölj per boendeform



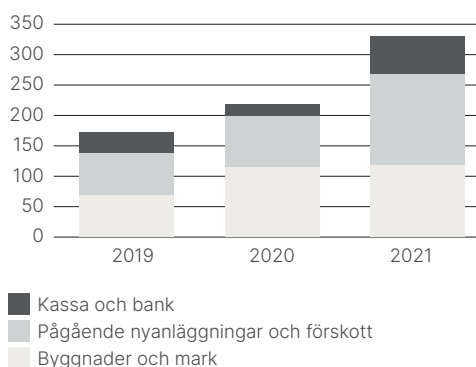
Nettoomsättning, koncernen (Mkr)



Balansomslutning, koncernen (Mkr)



Projektutveckling (Mkr)



Hållbarhet



Hållbar fastighetsutveckling handlar om både ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För oss är långsiktighet en viktig gemensam nämnare. De bostäder som Grundingen utvecklar tillsammans med våra samarbetspartners ska hålla i flera generationer och byggas med medvetna energi- och materialval som tar hänsyn till husens hela livscykel. Genom vår verksamhet bidrar vi till en hållbar framtid, skapar långsiktigt hållbara miljöer och utvecklar projekt som är ekonomiskt hållbara, både för oss själva och för dem som ska trivas i våra bostäder under många år.



Svanenmärkta bostäder

Grundingens mål är att våra fastighetsprojekt skall vara certifierade enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmaterial och

kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacket i badrummet. För dig som bor i ett svanenmärkt hus kan det exempelvis innebära att bostaden har låg energianvändning, en bra källsortering, är byggd av sunda eller återanvända material och att solenergi används där det är möjligt.

Ett samarbete för framtiden

Som fastighetsutvecklare präglas vår verksamhet av täta samarbeten med en rad aktörer såsom arkitekter, mäklare och byggföretag. En viktig del i vårt arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor är därför att utvärdera och medvetet välja samarbetspartners som själva bedriver ett omfattande och aktivt hållbarhetsarbete. Därför har Grundingen Fastighets ingått ett samarbetsavtal med Hökerum Bygg rörande vidareutveckling av vår fastighetsportfölj.

Hökerum Bygg bedriver ett långtgående hållbarhetsarbete och arbetar kontinuerligt med miljöaspekten i samtliga processer inom företaget. Bolaget driver en rad initiativ för att främja klimatneutralt byggande och social hållbarhet.



Globala mål för hållbar utveckling

2015 antog FN:s medlemsstater Agenda 2030 och de 17 globala målen för hållbar utveckling. Målen syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen.

När det gäller att hejda klimatförändringarna har få branscher samma möjlighet som vår att göra skillnad. Fastighetsbranschen

är såväl världsomspännande som konstant, såväl resursintensiv som oundgänglig. Som fastighetsutvecklare har vi stora möjligheter att förfinas och förbättra vår verksamhet ur klimatsynpunkt, samtidigt som vi också har ett stort ansvar. Grundingen har identifierat fem av de globala målen som särskilt centrala för vår verksamhet.



3. God hälsa och välbefinnande

Det är viktigt att våra projekt växer fram i en sund och säker arbetsmiljö där ohälsa och arbetsskador minimeras. Vi vill samarbeta med parter som bedriver ett strukturerat arbetsmiljöarbete, vilket även inkluderar underleverantörer. I våra projekt skall riskanalyser/riskbedömningar samt skydds- och miljöronder utföras kontinuerligt och olyckor /tillbud ska mätas.



5. Jämställdhet

Bland annat byggbranschen har utmaningar med en ojämn könsfördelning i branschen. Vi vill samarbeta med företag som motverkar diskriminering och verkar för jämställdhet och likabehandling, exempelvis genom att få fler kvinnor att söka tjänster relaterade till byggnadsproduktion.



8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi vill att våra bostäder skall vara tillgängliga för alla, både efter inflyttning och under pågående utveckling. Genom att säkerställa effektiv finansiering av våra fastighetsprojekt vill vi bidra till att skapa trygga anställningar och fler arbetstillfällen. Genom att producera bostäder kostnadseffektivt, exempelvis genom att prioritera effektivare byggnadsteknik och materialinköp, kan vi även bli ett alternativ för fler kundgrupper.



11. Hållbara städer och samhällen

Det förutses att 2030 kommer mer än 60% av världens befolkning att leva i städer. Vi vill bidra till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi vill erbjuda trygga boenden för livets olika skeden, olika åldrar och olika inkomstnivåer. Vi vill även bidra till att städernas ytor används effektivt och att invånare har tillgång till grönområden eller andra miljöer som skapar trygghet och goda möjligheter till social samvaro.



12. Hållbar konsumtion och produktion

Bygg- och fastighetsbranschen står enligt Boverket för nästan en femtedel av Sveriges CO₂-utsläpp och har därför stor inverkan på de totala CO₂-utsläppen. Hållbara konsumtions- och produktionsmönster är därför även en förutsättning för att ställa om till en grön ekonomi och för en hållbar utveckling. Här har vi stora möjligheter att bidra genom att utveckla fastighetsprojekt som inkluderar effektiv energi- och materialanvändning liksom återvinning och återanvändning där möjlighet finns.

Resultaträkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	50 662	33 741
Övriga rörelseintäkter		–	–
		50 662	33 741
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		-21 415	-56 621
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		-37 437	-41 942
Resultat före skatt		-37 437	-41 942
Skatt på årets resultat	8	-177	-8
Årets resultat		-37 614	-41 950
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-37 614	-41 950
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
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*

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		183 534	145 589
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		183 534	145 589
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 090	3 090
		3 090	3 090
Kortfristiga skulder		–	–
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
		230 316	201 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 940	350 630

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
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
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
Summa	50 670	–	–	24 890	–	75 560
Vid årets utgång	140 518	–	11 910	31 106	–	183 534

Kassaflödesanalys – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
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

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	2 181	–
		2 181	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-11 573	-14 958
Personalkostnader	4	-331	-313
Rörelseresultat	6	-9 723	-15 271
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	–
Räntetäkter 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, lämnade		30 400	21 100
Resultat före skatt		4 691	767
Skatt på årets resultat	8	-164	–
Årets resultat		4 527	767

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 514	2 514
		2 514	2 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	388 057	388 057
		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	13	112	6 259
		179 945	111 466
Kortfristiga placeringar		14 348	14 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 355	17 807
		61 355	17 807
Summa omsättningstillgångar		255 648	143 318
SUMMA TILLGÅNGAR		646 219	533 889

Balansräkning – *moderföretaget*

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (702 591 614 aktier)		140 518	89 848
		140 518	89 848
Fritt eget kapital			
Överkursfond		24 890	–
Balanserat resultat		237 284	236 517
Årets resultat		4 527	767
		266 701	237 284
		407 219	327 132
Långfristiga skulder	20		
Obligationslån		–	–
		–	–
Kortfristiga skulder			
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

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

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

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.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	25–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Utländsk valuta

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs.

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 röstetalet 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 tilläggsköpeskillning. 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 företags 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 företags 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.

Tilläggsköpeskillning

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

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

Justering av förvärvsanalys

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

Förändringar i ägarandel

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

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 1	Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad	
	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Nettoomsättning per rörelsegrän	–	
Bostadsutveckling	50 662	33 681
Övrigt	–	60
	50 662	33 741
Nettoomsättning per geografisk marknad	–	
Sverige	50 662	33 741
	50 662	33 741
	2021	2020
<i>Moderföretaget</i>		
Nettoomsättning per rörelsegrän		
Bostadsutveckling	2 181	–
Övrigt	2 181	–
		–
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 181	–
	2 181	–

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

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
KPMG/Mikael Ekberg/ Roger Gummesson		
Revisionsuppdrag	489	459
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	63	45
<i>Moderföretaget</i>		
KPMG/Mikael Ekberg / Roger Gummesson		
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	varav män	2020	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 Andel kvinnor	2020 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		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensions-kostnad)	297 1)	32 (-)	284 1)	29 (-)
Dotterföretag (varav pensions-kostnad)	-	- (-)	-	- (-)
Koncernen totalt (varav pensions-kostnad)	2972 2)	32(7 306 (-)	284 2)	29 (-)

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		2020	
	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

Moderföretaget	2021			
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad
Tkr				
Styrelsens ordförande	97	-	-	-
Övriga styrelse-ledamöter	200	-	-	-
Summa	297	-	-	-

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget	2020			
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad
Tkr				
Styrelsens ordförande	95	-	-	-
Övriga styrelse-ledamöter	190	-	-	-
Summa	285	-	-	-

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021	2020
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-41 094	-62 177
Byggnader och mark	-21	-44
	-41 115	-62 221

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	376	350
Valutakursvinster	-	6 141
	376	6 491
Moderföretag		
Ränteintäkter, övriga	376	350
Valutakursvinster	-	6 141
	376	6 491

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-12 108	-11 622
Valutakursförluster	-4 290	-
	-16 398	-11 622
Moderföretaget		
Räntekostnader, övriga	-12 072	-11 553
Valutakursförluster	-4 290	-
	-16 362	-11 553

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

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<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	-0,5 %	-177	0,0 %	-8
	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<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	3,5 %	-164	0,0 %	–

Not 9 Goodwill

	2021	2020
<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

	2021	2020
<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 avskrivning	–	15 000
Vid årets slut	15 000	15 000
Redovisat värde vid årets slut	114 335	108 638
Varav mark	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 476	107 246
Redovisat värde vid årets slut	113 476	107 246

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
<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	2020	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
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

	2021			2020
	Antal andelar	Andel (i %)*	Redovisat värde	Redovisat värde
Dotterföretag / Org nr /Säte				
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		70,0		
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		
	2021	2020	
Moderföretaget			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	102 029	108 267	
Tillkommande fordringar	125 595	47 888	
Reglerade fordringar	-47 816	-54 126	
Vid årets slut	179 808	102 029	
Redovisat värde vid årets slut	179 808	102 029	

Not 14	Uppskjuten skatt		
	2021		
Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Mark	42 311	27 311	15 000
	42 311	27 311	15 000

	2021		
Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Mark	–	3 090	-3 090
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 090	-3 090

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 6 994 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 16 630 Tkr. Skattemässiga underskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	2021		
Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	–	–	–
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	–	–	–

Skattemässiga underskottsavdrag för föregående år uppgick till 10 900 Tkr.

	2021		
Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	–	–
	–	–	–

Not 15	Andra långfristiga fordringar	
	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 623	–
Tillkommande fordringar	1	17 623
Omklassificeringar	-17 623	–
Vid årets slut	1	17 623
Redovisat värde vid årets slut	1	17 623

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	–	5 195
Övriga poster	112	1 064
	112	6 259
<i>Moderföretag</i>		
Arvode transaktionskostnad obligation	–	5 195
Övriga poster	112	1 064
	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	266 701
Summa	266 701

Not 18	Antal aktier och kvotvärde	
A-aktier	2021	2020
Antal aktier	702 591 614	449 237 922
Kvotvärde	0,20	0,20

Not 19	Uppskrivningsfond	
	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Redovisat värde vid årets början	11 910	–
Avsättningar som gjorts under året	–	11 910
Redovisat värde vid årets slut	11 910	11 910

Not 20	Långfristiga skulder	
	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	–	–
	–	–

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

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

Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – koncernen	
Belopp i Tkr	2021	2020
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 650	1 650
Bankräkning	1 650	1 650
	3 300	3 300
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	200 973	196 379
	200 973	196 379
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	204 273	204 273

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	
Belopp i Tkr	2021	2020
Ställda säkerheter		
Moderföretaget		
För egna skulder och avsättningar		
Obligationslån		
Aktier	200 973	196 379
	200 973	196 379
Övriga ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	200 973	196 379

Obligationen har 100% aktiepan 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 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 slutförvärvat 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	2020
Koncernen		
Erhållen utdelning	–	–
Erhållen ränta	376	350
Erlagd ränta	-12 015	-11 726
	2021	2020
Moderföretaget		
Erhållen utdelning	376	350
Erhållen ränta	-11 980	-11 656
	–	–

Not 26	Likvida medel	
	2021	2020
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
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	2020
Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	61 335	17 807
	61 335	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.

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
<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
	14 064	7 412
	2021	2020
<i>Moderföretaget</i>		
Orealiserade kursdifferenser	4 290	-6 158
	4 290	-6 158

Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	27 873
Rörelsefordringar	-	1 985
Summa tillgångar	-	29 858
Rörelseskulder	-	27 610
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar		27 610
Försäljningspris	-	29 737
Avgår: Säljarereverser	-	-17 623
Erhållen köpeskilling	-	12 114
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	
Påverkan på likvida medel	-	12 114

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. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	(Totalt eget kapital + 79,4(78,6%) % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar



LESSEBO PAPER

PRINTED ON LESSEBO PAPER

THE WORLD'S MOST CLIMATE FRIENDLY PAPER