



GRUNDINGEN



Årsredovisning 2022

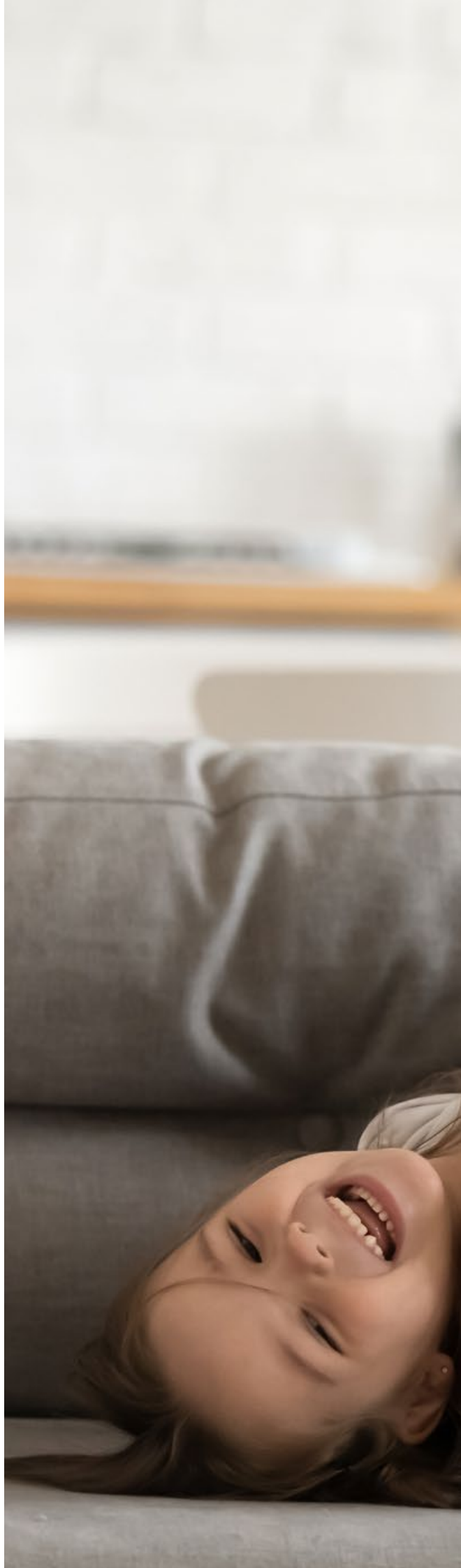
GRUNDINGEN

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 2022





Många framsteg i fastighetsportföljen

2022 var ett händelserikt år för Grundingen som bland annat tog stora kliv mot att förverkliga planen om egen hyresförvaltning. Med hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping kommer bolaget förvalta 100 färdiga hyresrätter sommaren 2023. Byggnationen av Bastuban och Altanen i Norrköping har pågått under 2022, inflyttningen till Bastuban pågår i skrivande stund och påbörjas i Altanen under juni 2023. Dessa hyresprojekt utgör basen för Bolagets framtida förvaltningsverksamhet av hyresbostäder.

Även den övriga fastighetsportföljen har utvecklats väl under verksamhetsåret och många framsteg har uppnåtts. Byggnationen av det slutsålda bostadsrättsprojektet i Torslanda Terrasser, bestående av 49 bostadsrätter, har fortskridit under hela året och den sista av tre huskroppar blev inflyttningsklar i mars 2023. Hyresprojektet Balkongen i Norrköping om 121 lägenheter som tidigare sålts till Balder/Trenum blev färdigställt och slutavräknat. Vidare pågår fortsatt detaljplanearbetet och planskissarbetet i Frestaby i Upplands Väsby och i Tureholm i Trosa kommun. Bostadsrättsprojektet Norra Hamnen i Lysekil har beviljats bygglov för 26 lägenheter.

Under 2022 etablerade Grundingen viktiga bankkontakter och beviljades byggkreditiv från Swedbank för flera olika projekt. Bland annat beviljade Swedbank byggkreditiv till projekteten Torslanda Terrasser i Göteborg samt till projekten Bastuban och Altanen i Norrköping. Samarbetet med bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg har också fördjupats under 2022 och inkluderar nu också hyresförvaltning och marknadsföring. Hökerum Bygg förblir en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltning av hyresbostäder.

Marknadsförhållanden på den svenska fastighetsmarknaden har varit utmanande under 2022. Efterfrågan på nya bostadsrätter har enligt Boverket fallit tydligt efter halvårsskiftet 2022. Detta är kopplat till en högre inflationstakt, stigande räntor och energipriser vilket resulterat i ökad pessimism bland hushållen. Dessa marknadsförhållanden har lett till en snabb inbromsning för byggandet av både brf- och hyresrätter. Efter färdigställandet av hyresprojektet Altanen under juni 2023 har Grundingen inga pågående byggprojekt och kan i stor mån invänta fördelaktiga marknadsutsikter innan nybyggnationer inleds. Detta gör Grundingen väl positionerat inför det kommande året.

Göteborg, maj 2023,
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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 381	50 662	33 741	60 408
Balansomslutning	492 830	416 940	350 630	384 329
Soliditet %	41,9%	44,0%	41,5%	45,6%
Definitioner: se not 29				
Moderföretaget, Belopp i Tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	2 100	0	2 836
Balansomslutning	659 062	646 219	533 889	533 835
Soliditet %	63,4%	63,0%	61,3%	61,1%

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 ingick Bolaget under 2021 ett samarbetsavtal med det väletablerade bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg AB. Under 2022 har samarbetet fördjupats ytterligare och innehåller förutom projektering, byggnation och förvaltning nu även marknadsföring. Hökerum Bygg är en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltningen av hyresbostäder.

Under våren 2022 genomfördes en företrädesemission som inbringade 25,5 MSEK till Bolaget. Företrädesemission blev fulltecknad. Grundingen har under 2022 även genomfört ett skriftligt förfarande avseende Bolagets obligationslån om 200 MSEK. Obligationsägarna biföll förslaget att förlänga obligationens löptid med ett år inklusive en förlängningsoption om tre månader samtidigt som den årliga räntan höjdes till 7 %.

Under 2022 har Grundingen beviljats och mottagit byggkreditiv från Swedbank avseende ett flertal pågående projekt. Bland annat beviljades en kreditram om 125 MSEK för bostadsrättsprojektet Torslanda Terrasser i Göteborg. Senare under året beviljade Swedbank även ett byggkreditiv om 80 MSEK för hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping. Bastuban och Altanen beviljades dessutom investeringsstöd om ca 38 MSEK som finansieras med medel från EU vilket innebär en omedelbar positiv effekt i form av sänkta hyresnivåer till förmån för våra framtida hyresgäster.

Under verksamhetsåret har fastighetsportföljen utvecklats väl och många framsteg har uppnåtts. Projektet Balkongen i Norrköping om 121 hyreslägenheter som tidigare sålts till Balder/Trenum blev färdigställt, fullt uthyrt, inflyttat och slutavräknad. Byggnationen av hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping har pågått under hela 2022. Inflyttningen till Bastuban pågår i skrivande stund och förväntad inflytt i Altanen är i juni 2023. Hyresprojekten Bastuban och Altanen utgör basen i Bolagets framtida förvaltningsverksamhet av hyresbostäder.

Byggnationen av bostadsrättsprojektet i Torslanda, bestående av 49 bostadsrätter, har fortskridit enligt plan. Samtliga lägenheter i detta projekt är sålda och den sista av de tre huskropparna blev färdig för inflyttning i mars 2023.

Detaljplanarbetet avseende projektet Frestaby i Upplands Väsby har fortgått under året och arbetet med att uppdatera planskisser i projektet Tureholm i Trosa kommun har också framskridit.

Brf-projektet Norra Hamnen i Lysekil har beviljats bygglov för uppförandet av 26 lägenheter. Läget i Norra Hamnen i Lysekil medger en vidsträckt havsutsikt och försäljningen och marknadsföringen av projektet inleddes under sommaren 2022.

Projektportföljen



TORSLANDA TERRASSER – GÖTEBORG

Intill Torslanda Golfklubb byggs 49 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter är sålda och färdigställda. Inflytt sker under Q1 2023.



NORRA HAMNEN - LYSEKIL

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 26 bostadsrätter. Bygglov har beviljats och vunnit laga kraft. Försäljningen och marknadsföringen är inledd.



BALKONGEN - NORRKÖPING

Projektet om 121 hyreslägenheter är sedan tidigare sålt till Trenum/Balder. Balkongen byggdes av Peab och blev klar för inflyttning under sommaren 2022. Projektet är slutavräknat.



FRESTABY - UPPLANDS VÄSBY

I området Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 90 bostäder. Arbetet med detaljplanen pågår. Handlingar för samråd är framtagna och Grundingen har erhållit utkast på plankarta.



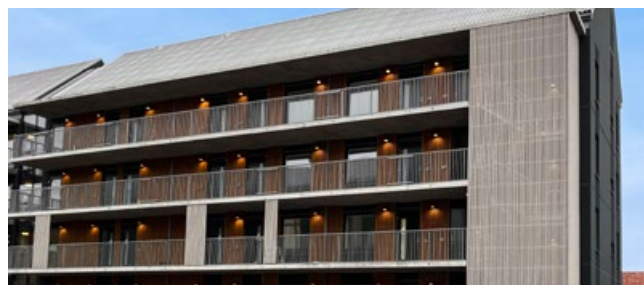
TERASSEN - NORRKÖPING

Programhandlingar har arbetats fram och markanvisningsavtalet är förlängt till hösten 2023. I Terrassen planeras över 100 lägenheter att uppföras i attraktivt läge med goda kommunikationer till Norrköpings centrum.



TUREHOLM - TROSA

I Tureholm utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas och planskisser är under framtagande. Platsen är lämplig för både fristående villor, kedjehus och radhus. Exploateringsplanen indikerar mellan 70 – 110 bostäder.



ALTANEN OCH BASTUBAN - NORRKÖPING

Byggnationen avseende hyresfastigheterna Altanen och Bastuban inleddes under 2021. Bastuban färdigställdes i februari 2023. Altanen färdigställdes i juni 2023. Både Bastuban och Altanen kommer att behållas och förvaltas av Grundingen.



SMEDBY - NORRKÖPING

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 154 bostäder. Projektet är mot bakgrund av dess storlek lämpligt att dela upp i etapper.



PORTLÅSET - NORRKÖPING

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Under 2022 har bygglovsprojektering pågått.

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 16%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarandel om ca 16,3%

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att utveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till Bolagets aktieägare. År 2022 har viktiga steg tagits för att färdigställa pågående byggnationer, samt för att utveckla och förbereda övriga projekt för produktionsstart.

Vi beaktar särskilt hur effekterna av konjunkturen, inflationen, marknadsräntor och geopolitiska faktorer påverkar Bolagets framtida utveckling och strävar efter att anpassa utvecklingstakten efter rådande marknadsförutsättningar.

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

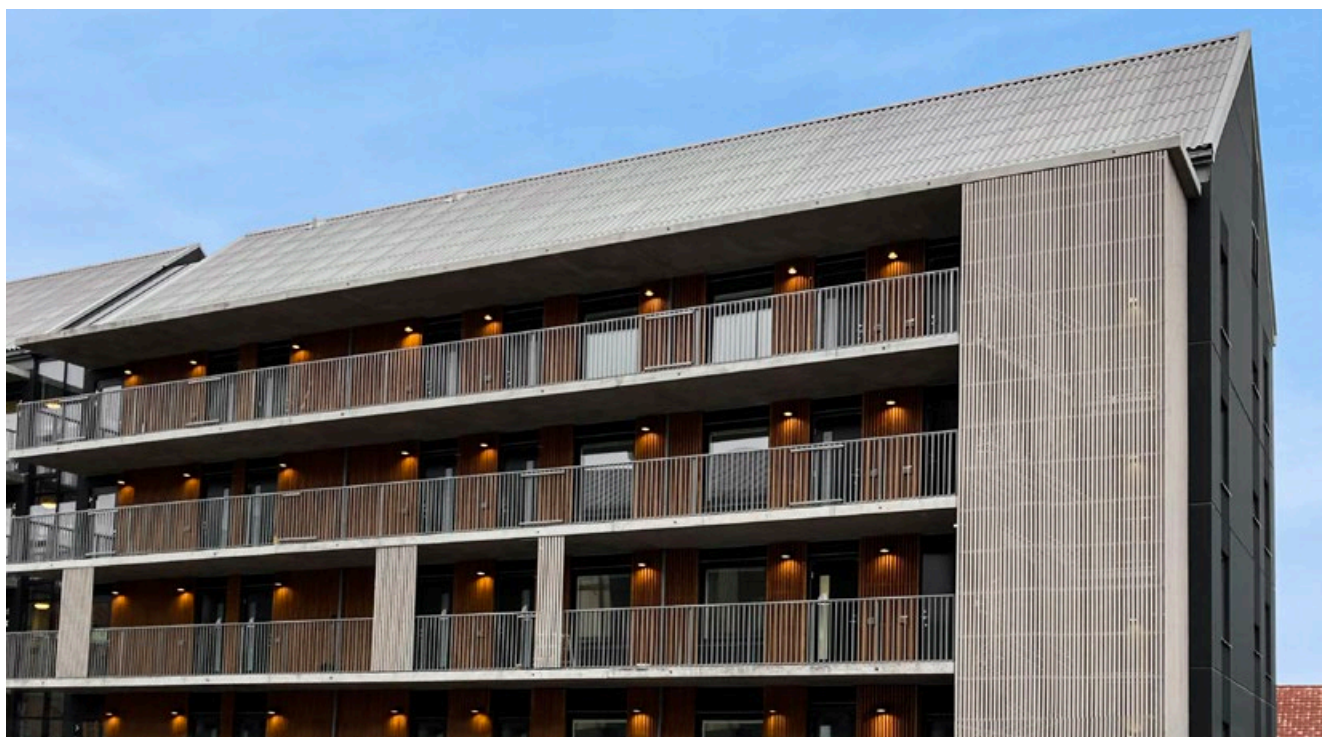
Obligationsemission med ram upp till 250 MSEK löper fram till april 2023 med en förlängningsoption om tre månader fram till juli 2023.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 264 230 056, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	264 230
Summa	<u>264 230</u>

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



Bastuban i Norrköping är ett av de projekt som utgör basen i Grundingens framtida förvaltningsverksamhet av hyresbostäder.

"Samarbetet med Hökerum Bygg har fördjupats under 2022 och inkluderar nu också hyresförvaltning och marknadsföring."



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

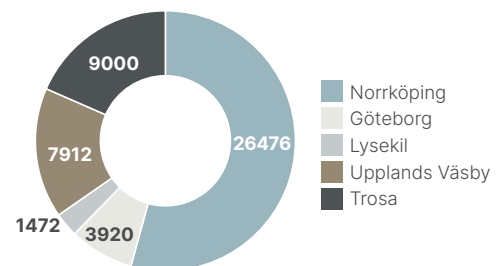
Grundningen i korthet

Projektportfölj 2022-12-31

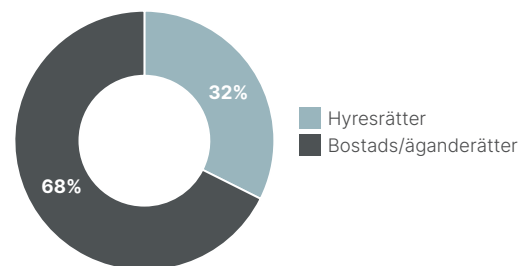
#	Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA (m ²)	Entreprenör
1	Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	Sålt	–	–
2	Söderport, Balkongen	Norrköping	Hyresrätter	Sålt	–	–
3	Söderport, Altanen	Norrköping	Hyresrätter	53	2310	PEAB
4	Söderport, Portlåset	Norrköping	Hyresrätter	150	6162	Hökerum Bygg AB
5	Söderport, Terrassen	Norrköping	Bostadsrätter	116	6962	Hökerum Bygg AB
6	Bastuban	Norrköping	Hyresrätter	46	1879	Hökerum Bygg AB
7	Smedby	Norrköping	Bostadsrätter	154	9163	Hökerum Bygg AB
8	Torslanda Terasser	Göteborg	Bostadsrätter	49	3920	E3 Bygg AB
9	Norra Hamnen	Lysekil	Bostadsrätter	26	1472	Hökerum Bygg AB
10	Frestaby	Upplands Väsby	Bostadsrätter	85	7912	Hökerum Bygg AB
11	Tureholm	Trosa	BR/Äganderätter	90	9000	Ej klart
TOTALT				769	48780	



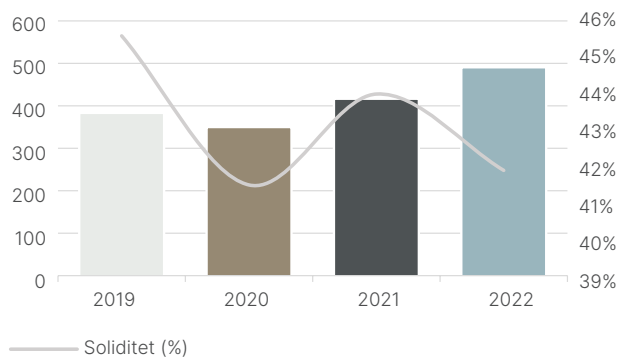
Boarea per stad (m²)



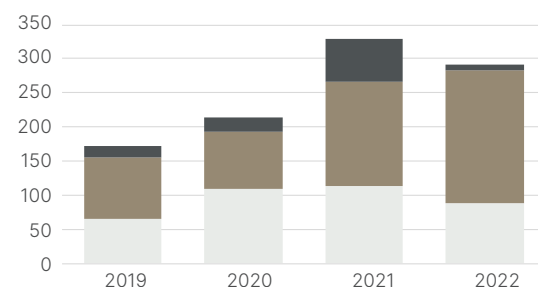
Projektportfölj per boendeform



Balansomslutning, koncernen (Mkr)



Projektutveckling (Mkr)



■ Kassa och bank
 ■ Pågående nyanläggningar och förskott
 ■ Byggnader och mark

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 spacklet 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	2022	2021
Nettoomsättning	2	8 381	50 662
Övriga rörelseintäkter		–	–
		8 381	50 662
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-3 816	-19 320
Övriga externa kostnader	3	-11 095	-11 310
Personalkostnader	4	-448	-331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-28 107	-41 116
Rörelseresultat		-35 085	-21 415
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		42 559	–
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 500	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 313	-16 398
Resultat efter finansiella poster		-4 336	-37 437
Resultat före skatt		-4 336	-37 437
Skatt på årets resultat	8	1 951	-177
Årets resultat		-2 385	-37 614
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-2 385	-37 614
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	9	27 127	55 213
		27 127	55 213
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	88 062	114 335
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	195 457	152 036
		283 519	266 371
Andra långfristiga fordringar	15	1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		310 647	321 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		67 635	17 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 738	112
		116 373	17 773
Kortfristiga placeringar		56 985	14 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 825	63 234
Summa omsättningstillgångar		182 183	95 355
SUMMA TILLGÅNGAR		492 830	416 940

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	153 293	140 518
Uppskrivningsfond	19	–	11 910
Balanserat resultat inkl årets resultat		53 130	31 106
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		206 423	183 534
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		206 423	183 534
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	843	3 090
		843	3 090
Kortfristiga skulder		–	–
Obligationslån	20	204 043	200 973
Övriga skulder till kreditinstitut		70 806	–
Leverantörsskulder		2 897	21 743
Aktuell skatteskuld		1 209	1 279
Övriga skulder		999	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 610	6 222
		285 564	230 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 830	416 940

Rapport över förändringar i eget kapital – *koncernen*

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
2022-12-31						
	<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	140 518	–	11 910	31 106	–	183 534
Årets resultat				-2 385	–	-2 385
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Upplösning av uppskrivningsfond			-11 910	11 910	–	–
Summa	–	–	-11 910	11 910	–	–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	12 774	–	–	12 499	–	25 273
Summa	12 774	–	–	12 499	–	25 273
Vid årets utgång	153 293	–	–	53 130	–	206 423

Kassaflödesanalys – koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-4 336	-37 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-12 482	14 064
		-16 818	-23 373
Betald inkomstskatt		-403	808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-17 221	-22 565
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-43 968	9 301
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		35 177	22 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26 012	9 523
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-167 950	-92 230
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 009	50 662
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	27	-29 879	-
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	27	11 059	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-42 637	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-221 398	-41 568
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		25 549	75 670
Emissionskostnader		-275	-111
Upptagna lån		167 727	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		193 001	75 559
Årets kassaflöde		-54 409	43 514
Likvida medel vid årets början		63 234	19 720
Likvida medel vid årets slut	26	8 825	63 234

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	–	2 181
		–	2 181
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 710	-11 573
Personalkostnader	4	-448	-331
Rörelseresultat	6	-7 158	-9 723
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 500	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	–	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 118	-16 362
Resultat efter finansiella poster		-18 776	-25 709
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		4 100	30 400
Resultat före skatt		-14 676	4 691
Skatt på årets resultat	8	-294	-164
Årets resultat		-14 970	4 527

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	719	2 514
		719	2 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	388 057	388 057
		388 057	388 057
Summa anläggningstillgångar		388 776	390 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	160 257	179 808
Övriga fordringar		43 662	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	738	112
		204 657	179 945
Kortfristiga placeringar		56 985	14 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 644	61 355
		8 644	61 355
Summa omsättningstillgångar		270 286	255 648
SUMMA TILLGÅNGAR		659 062	646 219

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	17		
Aktiekapital (766 463 578 aktier)		153 293	140 518
		153 293	140 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		37 388	24 890
Balanserat resultat		241 812	237 284
Årets resultat		-14 970	4 527
		264 230	266 701
		417 523	407 219
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	20	204 043	200 973
Leverantörsskulder		2 897	21 743
Skulder till koncernföretag		30 566	12 955
Aktuell skatteskuld		558	227
Övriga skulder		223	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 252	3 025
		241 539	239 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		659 062	646 219

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

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
2022-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	140 518	–	–	24 890	–	241 811	407 220
Årets resultat						-14 970	-14 970
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	12 774	–	–	12 498		–	25 273
Summa	12 774	–	–	12 498	–	–	25 273
Vid årets utgång	153 293	–	–	37 388	–	226 842	417 523

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-18 776	-25 709
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	3 071	4 290
		-15 705	-21 419
Betald inkomstskatt		-	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 705	-21 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-20 612	-38 077
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-826	27 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 143	-32 011
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 819	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-42 637	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 842	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		25 549	75 670
Emissionskostnader		-275	-111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 274	75 559
Årets kassaflöde		-52 711	43 548
Likvida medel vid årets början		61 355	17 807
Likvida medel vid årets slut	26	8 644	61 355

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.

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.

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 anskaffningsvärde) 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.

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 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 företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

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

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade 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 koncernmässig redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad		2022	2021
<i>Koncernen</i>			
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>			
Bostadsutveckling		8 009	50 662
Övrigt		372	–
		8 381	50 662
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>			
Sverige		8 381	50 662
		8 381	50 662
2022			
2021			
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>			
Bostadsutveckling		–	2 181
Övrigt		–	–
		–	2 181
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>			
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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG/Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	981	489
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	63
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG/Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	610	376
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	63

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	2022	varav män	2021	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

	2022	2021
	Andel kvinnor	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

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	386 1)	62 (-)	297 1)	32 (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-	- (-)	-	- (-)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	386 2)	62 (-)	297 2)	32 (-)

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

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	386 (-)	-	297 (-)	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	- (-)	-	- (-)	-
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	386 (-)	-	297 (-)	-

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget	2022			
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Tkr				
Styrelsens ordförande	97	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	290	-	-	-
Summa	387	-	-	-

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget	2021			
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Tkr				
Styrelsens ordförande	97	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	200	-	-	-
Summa	297	-	-	-

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-28 086	-41 094
Byggnader och mark	-21	-21
	-28 107	-41 115

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	3	376
Valutakursvinster	-	-
	3	376
Moderföretag		
Ränteintäkter, övriga	-	376
Valutakursvinster	-	-
	-	376

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-11 507	-12 108
Valutakursförluster	-2 806	-4 290
	-14 313	-16 398
Moderföretaget		
Räntekostnader, övriga	-11 312	-12 072
Valutakursförluster	-2 806	-4 290
	-14 118	-16 362

Not 12	Andelar i koncernföretag		
	2022		2021
<i>Akkumulerade 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

	2022		2021	
Dotterföretag / Org nr /Säte	Antal andelar	Andel (i %)*	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		
AB Portlåset, 556371-9219, 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		
Grundingen Konsult AB, 559396-0312, Lessebo		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		
	2022		2021
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början	179 808		102 029
Tillkommande fordringar	78 718		125 595
Reglerade fordringar	-54 632		-47 816
Omklassificeringar	-43 637		-
Vid årets slut	160 257		179 808
Redovisat värde vid årets slut	160 257		179 808

Not 14	Uppskjuten skatt			
	2022			
Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad	
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>				
Pågående nybyggnad	148 137	144 043	-4 094	
	148 137	144 043	-4 094	

	2022			
Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Uppskjuten skatt på aktiverad ränta	-	843	-843	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	843	-843	

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 17 858 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 6 994 TKr. Skattemässiga underskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	2022			
Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad	
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>				
	-	-	-	
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>				
	-	-	-	

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår 10 813 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 0 TKr.

	2022			
Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-	-	
	-	-	-	

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	17 623
Tillkommande fordringar	-	1
Omklassificeringar	-	-17 623
Vid årets slut	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Upplupna intäkter	48 708	-
Övriga poster	30	112
	48 738	112
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna intäkter	708	-
Övriga poster	30	112
	738	112

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust. Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 264 230 056 , behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	264 230
Summa	264 230

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

A-aktier	2022	2021
Antal aktier	766 463 578	702 591 614
Kvotvärde	0,20	0,20

Not 19 Uppskrivningsfond

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Redovisat värde vid årets början	11 910	11 910
Avsättningar som gjorts under året	-	-
Belopp som tagits i anspråk under året	-11 910	-
Redovisat värde vid årets slut	-	11 910

Not 20 Långfristiga skulder

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	-	-
	-	-
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Obligationslån	-	-
	-	-

Obligationslånet förfaller i april 2023 med en förlängningsoption om tre månader fram till juli 2023. Obligationslånet redovisas därmed som obligationslån under kortfristiga skulder per 2022-12-31.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	1 730	2 928
Upplupna räntor	2 687	2 646
Upplupna konsultarvoden	771	242
Övriga poster	422	406
	5 610	6 222
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	2 687	2 646
Upplupna konsultarvoden	465	242
Övriga poster	100	137
	3 252	3 025

Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – koncernen	
<i>Belopp i Tkr</i>	2022	2021
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	89 750	1 650
Bankräkning	–	1 650
	89 750	3 300
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	204 043	200 973
	204 043	200 973
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	293 793	204 273

Obligationen har 100% aktiepart 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>	2022	2021
Ställda säkerheter		
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	204 043	200 973
	204 043	200 973
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	204 043	200 973

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

Not 24	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
Projektet Torslanda Terrasser om 49 brf-lägenheter blev färdigställt. Inflyttningen påbörjades i januari och den sista huskroppen (Hus C) inflyttades i mars.		
Projektet Bastuban i Norrköping om 46 hyreslägenheter blev färdigställt i februari. Inflyttning pågår.		
Dellösen av obligationslånet sker i april 2023 och slutlösen sker i juli 2023.		

Not 25	Betalda räntor och erhållen utdelning	
	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	–	–
Erhållen ränta	3	376
Erlagd ränta	-12 334	-12 015
	2022	2021
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	–	376
Erhållen ränta	-12 139	-11 980
	–	–

Not 26	Likvida medel	
	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)		
Banktillgodohavanden	8 825	63 234
	8 825	63 234

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.

	2022	2021
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	8 644	61 335
	8 644	61 335

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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	28 107	41 116
Orealiserade kursdifferenser	3 071	4 290
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-4 191	-31 342
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-42 559	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 090	-
	-12 482	14 064
	2022	2021
<i>Moderföretaget</i>		
Orealiserade kursdifferenser	3 071	4 290
	3 071	4 290

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Materiella anläggningstillgångar	30 563	-
Rörelsefordringar	292	-
Likvida medel	703	-
Summa tillgångar	31 558	-
Räntebärande skulder	600	-
Rörelseskulder	376	-
Summa avsättningar och skulder	976	-
Köpeskilling	30 582	-
Utbetald köpeskilling	30 582	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-703	-
Påverkan på likvida medel	29 879	-

Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	177 525	-
Rörelsefordringar	725	-
Likvida medel	1 650	-
Summa tillgångar	179 900	-
Realisationsresultat	25 330	-
Räntebärande skulder	96 921	-
Rörelseskulder	57 649	-
Summa innehav utan bestämmande inflytade, skulder och avsättningar	179 900	-
Försäljningspris	67 709	-
Avgår: Säljarereverser	-55 000	-
Erhållen köpeskilling	12 709	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-1 650	-
Påverkan på likvida medel	11 059	-

Not 28 Koncernuppgifter

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

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

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



LESSEBO PAPER

PRINTED ON LESSEBO PAPER

THE WORLD'S MOST CLIMATE FRIENDLY PAPER