

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 2023

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|--|--------------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning - koncernen | 5 |
| Balansräkning - koncernen | 6 |
| Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen | 8 |
| Kassaflödesanalys - koncernen | 9 |
| Resultaträkning - moderföretaget | 10 |
| Balansräkning - moderföretaget | 11 |
| Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget | 13 |
| Kassaflödesanalys - moderföretaget | 14 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 15 |
| Underskrifter | 32 |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

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

Belopp i Tkr

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 6 397 | 8 381 | 50 662 | 33 741 |
| Balansomslutning | 289 842 | 492 830 | 416 940 | 350 630 |
| Soliditet % | 66,6% | 41,9% | 44,0% | 41,5% |

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

| Moderföretaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 2 100 | 0 |
| Balansomslutning | 484 291 | 659 062 | 646 219 | 533 889 |
| Soliditet % | 90,0% | 63,4% | 63,0% | 61,3% |

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 var ett framgångsrikt år för Grundingen som bland annat färdigställde hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping. Grundingen förvaltar nu 100 nybyggda hyresrätter i Norrköping och med detta har Bolaget tagit klivet in i en ny verksamhetsform; hyresförvaltning. Den övriga fastighetsportföljen har också utvecklats väl under året och många framsteg kan noteras. Detaljplanearbetet avseende projektet Frestaby i Upplands Väsby har fortgått och förväntas vara slutfört mot slutet av 2024. Projektet Tureholm i Trosa kommun har också framskridit och utformas för att möta kraven från boende med pendlingsbehov inom Storstockholm. I syfte att öka utvecklingstakten ingick Bolaget under hösten 2021 ett samarbetsavtal med bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg. Samarbetet omfattar numera både projektering, entreprenad, förvaltning och marknadsföring. Hökerum Bygg förblir en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltning av hyresbostäder.

Grundingen återbetalde under sommaren 2023 obligationslånet om 200 MSEK som emitterades under åren 2017-2018 i syfte att vidareutveckla bolagets fastighetsportfölj. Återbetalningen av obligationen skedde genom en delbetalning i april och slutbetalades i juli. Investerare i den initiala obligationsemissionen har under obligationens löptid erhållit totalt cirka 35 procent ränta på nominellt belopp. Efter återbetalning av obligationslånet har Grundingen en robust balansräkning och ingen annan skuldfinansiering än traditionell bankfinansiering på hyresfastigheterna i Norrköping.

Under 2023 genomförde Grundingen också en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen blev fulltecknad och tillförde Grundingen cirka 26,1 MSEK efter emissionskostnader. Över 78% av emissionsvolymen tecknades under teckningsperioden och det faktum att aktieägare i så stor utsträckning valde att delta i emissionen visar förtroende för bolagets utveckling och inriktning. Under en extra bolagsstämma beslutades också om en omvänd split där 100 befintliga aktier blir till en ny aktie. Den omvända splitten väntas genomföras under Q2 2024.

Marknadsförhållanden på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt vara utmanande under 2023. Enligt Boverkets reviderade prognos från oktober 2023 kommer cirka 27 000 bostäder att ha byggts i Sverige under det gångna året vilket innebär en minskning med cirka 55 procent jämfört med 2022. År 2024 kan byggtakten falla ytterligare till cirka 19 500 bostäder. Den främsta anledningen till det minskade byggandet är en försvagad köpkraft hos hushållen i kombination med ökade byggkostnader. I och med färdigställandet av hyresfastigheterna Altanen och Bastuban under 2023 har Grundingen inga pågående byggprojekt och kan i stor mån invänta fördelaktiga marknadsförhållanden innan nya

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

byggnationer inleds. I Brf-projektet Norra Hamnen i Lysekil har bygglov sedan tidigare beviljats men byggnationen kommer att skjutas fram tills en hög försäljningsgrad uppnåtts. Läget i Norra Hamnen i Lysekil medger en vidsträckt havsutsikt. Andra utmaningar Bolaget står inför 2024 är att uppnå och upprätthålla en lägre vakansgrad i hyresprojektet Altanen.

Projektportföljen**Norra Hamnen - Lysekil**

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

Altanen och Bastuban Norrköping

Byggnationen avseende hyresfastigheterna Altanen och Bastuban inleddes under 2021. Bastuban färdigställdes i februari 2023 och Altanen färdigställdes i juni 2023. Båda fastigheterna har behållits och förvaltas av Grundingen.

Portlåset-Norrköping

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Under 2023 har bygglovsprojektering pågått.

Terassen-Norrköping

Programhandlingar har arbetats fram och markanvisningsavtalet är förlängt till hösten 2025. I Terrassen planeras över 100 lägenheter att uppföras i attraktivt läge med goda kommunikationer till Norrköpings centrum.

Smedby - Norrköping

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

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.

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.

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 18,2%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarande om ca 17,0%

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att utveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till Bolagets aktieägare. År 2023 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet och de typer av projekt som bedrivs är i allmänhet förknippade med risker såsom risk för felaktig konstruktion, risk för förseningar eller slutförande, operativa risker, risker för tillstånd, miljö, politiska risker etc.

Användning av finansiella instrument

Obligationslånet om ca 200 MSEK har lösts under året.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 256 066 738, behandlas enligt följande:

| | | |
|-------------------------|-------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | | 256 067 |
| | Summa | <u>256 067</u> |

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

Resultaträkning - koncernen

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 6 397 | 8 381 |
| Övriga rörelseintäkter | | 27 | – |
| | | <u>6 424</u> | <u>8 381</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -3 437 | -3 816 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -11 678 | -11 095 |
| Personalkostnader | 4 | -523 | -448 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -18 480 | -28 107 |
| Rörelseresultat | | <u>-27 694</u> | <u>-35 085</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -4 756 | 42 559 |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | – | 2 500 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 1 398 | 3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -8 062 | -14 313 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-39 114</u> | <u>-4 336</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-39 114</u> | <u>-4 336</u> |
| Skatt på årets resultat | 8 | -424 | 1 951 |
| Årets resultat | | <u>-39 538</u> | <u>-2 385</u> |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -39 538 | -2 385 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 0 |

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Goodwill | 9 | 10 050 | 27 127 |
| | | 10 050 | 27 127 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10, 11 | 220 846 | 88 062 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12 | 48 205 | 195 457 |
| | | 269 051 | 283 519 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | – | 1 |
| | | – | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 279 101 | 310 647 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 2 538 | – |
| Övriga fordringar | | 2 335 | 67 635 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 1 930 | 48 738 |
| | | 6 803 | 116 373 |
| Kortfristiga placeringar | | – | 56 985 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 938 | 8 825 |
| | | 3 938 | 8 825 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 741 | 182 183 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 289 842 | 492 830 |

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 18 | | |
| Aktiekapital | | 179 722 | 153 293 |
| Uppskrivningsfond | 20 | – | – |
| Balanserat resultat inkl årets resultat | | 13 310 | 53 130 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 193 032 | 206 423 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| <i>Summa eget kapital</i> | | 193 032 | 206 423 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 1 265 | 843 |
| | | 1 265 | 843 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 21 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 89 624 | – |
| | | 89 624 | – |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Obligationslån | 21 | – | 204 043 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 850 | 70 806 |
| Förskott från kunder | | 404 | – |
| Leverantörsskulder | | 1 931 | 2 897 |
| Aktuell skatteskuld | | – | 1 209 |
| Övriga skulder | | 680 | 999 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 1 056 | 5 610 |
| | | 5 921 | 285 564 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 289 842 | 492 830 |

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

| 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 | | – |
| <i>Summa</i> | – | – | -11 910 | 11 910 | – | – |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | |
| Nyemission | 12 774 | – | | 12 499 | | 25 273 |
| <i>Summa</i> | 12 774 | – | – | 12 499 | – | 25 273 |
| Vid årets utgång | 153 293 | – | – | 53 130 | – | 206 423 |
| 2023-12-31 | | | | | | |
| | <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 | 153 293 | – | – | 53 130 | – | 206 423 |
| Årets resultat | | | | -39 538 | – | -39 538 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | |
| Nyemission | 26 429 | – | | -282 | | 26 147 |
| <i>Summa</i> | 26 429 | – | – | -282 | – | 26 147 |
| Vid årets utgång | 179 722 | – | – | 13 310 | – | 193 032 |

Kassaflödesanalys - koncernen

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 26 | -39 114 | -4 336 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 28 | 18 480 | -12 482 |
| | | -20 634 | -16 818 |
| Betald inkomstskatt | | -1 340 | -403 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -21 974 | -17 221 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 109 670 | -43 968 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -5 406 | 35 177 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 82 290 | -26 012 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -25 393 | -167 950 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | - | 8 009 |
| Erhållet investeringsstöd | | 38 458 | - |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 28 | - | -29 879 |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 28 | - | 11 059 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | - | -42 637 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 56 986 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 70 051 | -221 398 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 26 430 | 25 549 |
| Emissionskostnader | | -283 | -275 |
| Upptagna lån | | 21 694 | 167 727 |
| Amortering av lån | | -205 069 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -157 228 | 193 001 |
| Årets kassaflöde | | -4 887 | -54 409 |
| Likvida medel vid årets början | | 8 825 | 63 234 |
| Likvida medel vid årets slut | 27 | 3 938 | 8 825 |

Resultaträkning - moderföretaget

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | — | — |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -6 509 | -6 710 |
| Personalkostnader | 4 | -523 | -448 |
| Rörelseresultat | | -7 032 | -7 158 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | — | 2 500 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 1 394 | — |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -4 563 | -14 118 |
| Resultat efter finansiella poster | | -10 201 | -18 776 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 2 320 | 4 100 |
| Resultat före skatt | | -7 881 | -14 676 |
| Skatt på årets resultat | 8 | — | -294 |
| Årets resultat | | -7 881 | -14 970 |

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10, 11 | – | – |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12 | <u>572</u> | <u>719</u> |
| | | 572 | 719 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | <u>388 057</u> | <u>388 057</u> |
| | | 388 057 | 388 057 |
| Summa anläggningstillgångar | | 388 629 | 388 776 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 90 965 | 160 257 |
| Övriga fordringar | | 2 045 | 43 662 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | <u>718</u> | <u>738</u> |
| | | 93 728 | 204 657 |
| Kortfristiga placeringar | | – | 56 985 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>1 934</u> | <u>8 644</u> |
| | | 1 934 | 8 644 |
| Summa omsättningstillgångar | | 95 662 | 270 286 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 484 291 | 659 062 |

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital (898 612 470 aktier) | | 179 722 | 153 293 |
| | | 179 722 | 153 293 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 37 388 | 37 388 |
| Balanserat resultat | | 226 560 | 241 812 |
| Årets resultat | | -7 881 | -14 970 |
| | | 256 067 | 264 230 |
| | | 435 789 | 417 523 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Obligationslån | 21 | – | 204 043 |
| Leverantörsskulder | | 1 772 | 2 897 |
| Skulder till koncernföretag | | 46 267 | 30 566 |
| Aktuell skatteskuld | | – | 558 |
| Övriga skulder | | 258 | 223 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 205 | 3 252 |
| | | 48 502 | 241 539 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 484 291 | 659 062 |

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

| 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 |

| 2023-12-31 | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | Summa eget kapital |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Överkursfond | Fond för verkligt värde | Bal.res. inkl årets resultat | |
| Ingående balans | 153 293 | – | – | 37 388 | – | 226 842 | 417 523 |
| Årets resultat | | | | | | -7 881 | -7 881 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | | |
| Nyemission | 26 429 | – | | – | | -282 | 26 147 |
| Summa | 26 429 | – | – | – | – | -282 | 26 147 |
| Vid årets utgång | 179 722 | – | – | 37 388 | – | 218 679 | 435 789 |

Kassaflödesanalys - moderföretaget

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 26 -10 201 | -18 776 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 28 – | 3 071 |
| | -10 201 | -15 705 |
| Betald inkomstskatt | -982 | – |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -11 183 | -15 705 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 113 644 | -20 612 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 11 592 | -826 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 114 053 | -37 143 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | – | -24 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 148 | 1 819 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | – | -42 637 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 56 985 | – |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 57 133 | -40 842 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | 26 430 | 25 549 |
| Emissionskostnader | -283 | -275 |
| Amortering av lån | -204 043 | – |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -177 896 | 25 274 |
| Årets kassaflöde | -6 710 | -52 711 |
| Likvida medel vid årets början | 8 644 | 61 355 |
| Likvida medel vid årets slut | 27 1 934 | 8 644 |

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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnader
Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod
15-120 år
5 år

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| | |
|-----------------------------|--------|
| - Stomme och grund | 120 år |
| - Stammar, värme, sanitet | 60 år |
| - El och ventilation | 60 år |
| - Fasad | 60 år |
| - Fönster | 60 år |
| - Inre ytskikt och vitvaror | 15 år |
| - Hiss | 25 år |
| - Yttertak | 40 år |
| - Restpost övrigt | 120 år |

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

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 anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

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 företagens 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 företagens 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 företagens 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Justering av förvärvsanalys

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

Förändringar i ägarandel

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

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| Not 2 | Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad | 2023-01-01- | 2022-01-01- |
|---|---|--------------|--------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <hr/> | | | |
| Koncernen | | | |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i> | | | |
| Bostadsutveckling | | 3 000 | 8 009 |
| Hysesintäkter | | 3 397 | – |
| Övrigt | | – | 372 |
| | | <u>6 397</u> | <u>8 381</u> |
| | | | |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> | | | |
| Sverige | | <u>6 397</u> | <u>8 381</u> |
| | | 6 397 | 8 381 |
| <hr/> | | | |
| | | | |
| | | | |
| <hr/> | | | |
| Moderföretaget | | | |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i> | | | |
| Bostadsutveckling | | – | – |
| Övrigt | | – | – |
| | | <u>–</u> | <u>–</u> |
| | | | |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> | | | |
| Sverige | | <u>–</u> | <u>–</u> |
| | | – | – |
| <hr/> | | | |
| Not 3 | Arvode och kostnadsersättningar till revisor | 2023-01-01- | 2022-01-01- |
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <hr/> | | | |
| <i>Koncern</i> | | | |
| <i>KPMG Cecilia Wahlman</i> | | | |
| Revisionsuppdrag | | 589 | 981 |
| Skatterådgivning | | – | – |
| Andra uppdrag | | – | – |
| | | | |
| <i>Moderföretag</i> | | | |
| <i>KPMG Cecilia Wahlman</i> | | | |
| Revisionsuppdrag | | 399 | 610 |
| Skatterådgivning | | – | – |
| Andra uppdrag | | – | – |

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

| Medelantalet anställda | 2023-01-01- 2023-12-31 | varav män | 2022-01-01- 2022-12-31 | varav män |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Moderföretaget | | | | |
| Sverige | 1 | 100% | 1 | 100% |
| Totalt i moderföretaget | 1 | 100% | 1 | 100% |
| Dotterföretag | | | | |
| Sverige | – | 0% | – | 0% |
| Totalt i dotterföretag | – | 0% | – | 0% |
| Koncernen totalt | 1 | 100% | 1 | 100% |

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | 2023-12-31 Andel kvinnor | 2022-12-31 Andel kvinnor |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Moderföretaget | | |
| Styrelsen | 20% | 0% |
| Övriga ledande befattningshavare | 0% | 0% |
| Koncernen totalt | | |
| Styrelsen | 20% | 0% |
| Övriga ledande befattningshavare | 0% | 0% |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2023-01-01-2023-12-31 | | 2022-01-01-2022-12-31 | |
|---|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderföretaget (varav pensionskostnad) | 449 1) | 74 (–) | 386 1) | 62 (–) |
| Dotterföretag (varav pensionskostnad) | – | – (–) | – | – (–) |
| Koncernen totalt (varav pensionskostnad) | 449 2) | 74 (–) | 386 2) | 62 (–) |

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

| | 2023-01-01-2023-12-31 | | 2022-01-01-2022-12-31 | |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Moderföretaget (varav tantiem o.d.) | 449 (–) | – | 386 (–) | – |
| Dotterföretag (varav tantiem o.d.) | – (–) | – | – (–) | – |
| Koncernen totalt (varav tantiem o.d.) | 449 (–) | – | 386 (–) | – |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Ledande befattningshavares ersättningar

| <i>Moderföretaget</i> | | 2023-12-31 | | |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Tkr</i> | <i>Grundlön, styrelsearvoden</i> | <i>Rörlig ersättning</i> | <i>Övriga förmåner</i> | <i>Pensions- kostnad</i> |
| Styrelsens ordförande | 106 | – | – | – |
| Övriga styrelseledamöter | 343 | – | – | – |
| Summa | 449 | – | – | – |

| <i>Moderföretaget</i> | | 2022-12-31 | | |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Tkr</i> | <i>Grundlön, styrelsearvoden</i> | <i>Rörlig ersättning</i> | <i>Övriga förmåner</i> | <i>Pensions- kostnad</i> |
| Styrelsens ordförande | 97 | – | – | – |
| Övriga styrelseledamöter | 290 | – | – | – |
| Summa | 387 | – | – | – |

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Koncernen | | |
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Goodwill | -17 077 | -28 086 |
| Byggnader och mark | -1 403 | -21 |
| | <u>-18 480</u> | <u>-28 107</u> |

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Koncernen | | |
| Ränteintäkter, övriga | 3 | 3 |
| Valutakursvinster | 1 395 | – |
| | <u>1 398</u> | <u>3</u> |
| Moderföretaget | | |
| Ränteintäkter, övriga | – | – |
| Valutakursvinster | 1 394 | – |
| | <u>1 394</u> | <u>–</u> |

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Koncernen | | |
| Räntekostnader, övriga | -8 062 | -11 507 |
| Valutakursförluster | – | -2 806 |
| | <u>-8 062</u> | <u>-14 313</u> |
| Moderföretaget | | |
| Räntekostnader, övriga | -4 563 | -11 312 |
| Valutakursförluster | – | -2 806 |
| | <u>-4 563</u> | <u>-14 118</u> |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| Not 10 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | | |
| Vid årets början | | 98 879 | 99 544 |
| Rörelseförvärv | | – | 11 497 |
| Nyanskaffningar | | 2 183 | 30 155 |
| Omklassificeringar | | 170 463 | – |
| Avyttringar och utrangeringar | | – | -42 317 |
| Avgår statligt investeringsstöd för hyresbostäder | | -38 458 | – |
| Vid årets slut | | <u>233 067</u> | <u>98 879</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | | |
| Vid årets början | | -10 817 | -209 |
| Rörelseförvärv | | – | -10 587 |
| Årets avskrivning | | -1 403 | -21 |
| Vid årets slut | | <u>-12 221</u> | <u>-10 817</u> |
| <i>Ackumulerade uppskrivningar</i> | | | |
| Vid årets början | | – | 15 000 |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | | – | -15 000 |
| Vid årets slut | | – | – |
| Redovisat värde vid årets slut | | <u>220 846</u> | <u>88 062</u> |
| Varav mark | | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | <u>89 406</u> | <u>87 223</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | | <u>89 406</u> | <u>87 223</u> |

Anskaffningsvärdet har minskat med statliga investeringsstöd på totalt 38 458 Tkr som erhöles år 2023.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 5 860 Tkr.

| Not 11 | Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|---|------------|------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Ackumulerade verkliga värden</i> | | | |
| Vid årets början | | – | – |
| Vid årets slut | | 154 000 | – |

Verkliga värden har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2033. Restvärdet har bedömts genom att dividera det bedömda driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt avkastningskrav.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| <i>Koncernen</i> | | | | <i>2023-12-31</i> |
|-----------------------|------------------|---------------|------------|--|
| Geografisk marknad | Typ av fastighet | Hysesintäkter | Driftnetto | Direktavkast- ningskrav ¹⁾ |
| Norrköping | Hysesbostäder | 7 414 | 6 073 | 4,1% |

| <i>Koncernen</i> | | | | <i>2022-12-31</i> |
|-----------------------|------------------|---------------|------------|--|
| Geografisk marknad | Typ av fastighet | Hysesintäkter | Driftnetto | Direktavkast- ningskrav ¹⁾ |
| Norrköping | | – | – | – |

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

1) Om tillämpad avkastningsmetod består i nuvärdesberäkning av 10 års driftnetto samt nuvärdesberäkning av restvärdet.

Not 12 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Vid årets början | 195 457 | 152 036 |
| Investeringar | 23 358 | 158 775 |
| Omklassificeringar | -170 463 | – |
| Avyttringar | -147 | -115 354 |
| Redovisat värde vid årets slut | 48 205 | 195 457 |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Vid årets början | 719 | 2 514 |
| Avyttringar | -147 | -1 819 |
| Investeringar | – | 24 |
| Redovisat värde vid årets slut | 572 | 719 |

Not 13 **Andelar i koncernföretag**

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 388 057 | 388 057 |
| Vid årets slut | 388 057 | 388 057 |
| Redovisat värde vid årets slut | 388 057 | 388 057 |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

| Dotterföretag / Org nr / Säte | Antal andelar | Andel i % i) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | | | Redovisat värde | Redovisat värde |
| Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo | 50 000 | 100,0 | 388 057 | 388 057 |
| Grundingen 15 AB, 559066-5047, Stockholm | | 100,0 | | |
| Övre Tureholms Fastighets AB, 556858-6746, Lidingö | | 100,0 | | |
| Växjö/Karlstad Fastigheter AB, 556942-8765, Stockholm | | 100,0 | | |
| Lysekil Strand AB, 556894-5025, Stockholm | | 100,0 | | |
| Grundingen 12 AB, 559029-4111, Stockholm | | 100,0 | | |
| Sandtorp Fastigheter AB, 559076-2406, Stockholm | | 100,0 | | |
| AB Portläset, 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 14 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 160 257 | 179 808 |
| Tillkommande fordringar | 7 316 | 78 718 |
| Reglerade fordringar | -76 608 | -54 632 |
| Omklassificeringar | – | -43 637 |
| Vid årets slut | 90 965 | 160 257 |
| Redovisat värde vid årets slut | 90 965 | 160 257 |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 15 Uppskjuten skatt

| | <i>Redovisat värde</i> | <i>2023-12-31 Skattemässigt värde</i> | <i>Temporär skillnad</i> |
|---|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | |
| Byggnader | 130 623 | 124 480 | -6 143 |
| | 130 623 | 124 480 | -6 143 |

| | <i>Uppskjuten skattefordran</i> | <i>2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i> | <i>Netto</i> |
|---|---------------------------------|--|--------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Uppskjuten skatt komponentavskrivningar | - | 70 | -70 |
| Uppskjuten skatt på aktiverad ränta | - | 1 195 | -1 195 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | - | 1 265 | -1 265 |

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 26 264 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 17 858 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

| | <i>Redovisat värde</i> | <i>2023-12-31 Skattemässigt värde</i> | <i>Temporär skillnad</i> |
|---|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | |
| | - | - | - |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | |
| | - | - | - |

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår 16 045 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 10 813 TKr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 1 | 1 |
| Avyttringar | -1 | - |
| Vid årets slut | - | 1 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 1 |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| Not 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|---|-------------------|-------------------|
| <i>Koncern</i> | | | |
| | Upplupna intäkter | 1 691 | 48 708 |
| | Övriga poster | 239 | 30 |
| | | <u>1 930</u> | <u>48 738</u> |
| <i>Moderföretag</i> | | | |
| | Upplupna intäkter | 691 | 708 |
| | Övriga poster | 27 | 30 |
| | | <u>718</u> | <u>738</u> |

Not 18 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 256 066 738 , behandlas enligt följande:

| | | |
|-------------------------|-------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | | <u>256 067</u> |
| | Summa | <u>256 067</u> |

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| A-aktier | <u>898 612 470</u> | <u>766 463 578</u> |
| antal aktier | | |
| kvotvärde | 0,20 | 0,20 |

Not 20 Uppskrivningsfond

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Redovisat värde vid årets början | – | 11 910 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | – | <u>-11 910</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | – | – |

Not 21 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | <u>82 224</u> | – |
| | 82 224 | – |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | – | – |
| | – | – |

Obligationslånet löstes under året. Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| Not 22 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|---|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| | Upplupna pågående arbeten | 174 | 1 730 |
| | Upplupna räntor | 57 | 2 687 |
| | Upplupna konsultarvoden | 233 | 771 |
| | Övriga poster | 592 | 422 |
| | | <u>1 056</u> | <u>5 610</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| | Upplupna räntor | – | 2 687 |
| | Upplupna konsultarvoden | 103 | 465 |
| | Övriga poster | 102 | 100 |
| | | <u>205</u> | <u>3 252</u> |

| Not 23 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| <i>Belopp i Tkr</i> | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| | Fastighetsinteckningar | 9 750 | 89 750 |
| | | <u>9 750</u> | <u>89 750</u> |
| <i>Obligationslån</i> | | | |
| | Aktier | – | 204 043 |
| | | – | 204 043 |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | | | |
| | Fastighetsinteckningar | 92 500 | – |
| | | <u>92 500</u> | <u>–</u> |
| | Övriga ställda panter och säkerheter | Inga | Inga |
| | Summa ställda säkerheter | <u>102 250</u> | <u>293 793</u> |

| Not 24 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <i>Belopp i Tkr</i> | | | |
| | Ställda säkerheter | Inga | |
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| <i>Obligationslån</i> | | | |
| | Aktier | – | 204 043 |
| | | – | 204 043 |
| | Övriga ställda panter och säkerheter | | Inga |
| | Summa ställda säkerheter | <u>–</u> | <u>204 043</u> |

Not 25 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har beslutats om en omvänd aktiesplit 1:100 som förväntas ske under andra kvartalet 2024.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| Not 26 | Betalda räntor och erhållen utdelning | 2023-01-31- 2023-12-31 | 2022-01-31- 2022-12-31 |
|------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| Erhållen ränta | | 3 | 3 |
| Erlagd ränta | | -8 039 | -12 334 |
| | | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |

| | | | |
|-----------------------|--|--------|---------|
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| Erhållen ränta | | – | – |
| Erlagd ränta | | -4 598 | -12 139 |

| Not 27 | Likvida medel | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | | |
| Kassamedel (om väsentligt belopp) | | | |
| Banktillgodohavanden | | 3 938 | 8 825 |
| | | <u>3 938</u> | <u>8 825</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Kassamedel | | |
| Banktillgodohavanden | 1 934 | 8 644 |
| | <u>1 934</u> | <u>8 644</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

| Not 28 | Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m | | | |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| Avskrivningar | | 18 480 | 28 107 |
| Orealiserade kursdifferenser | | – | 3 071 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | | – | -4 191 |
| Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag | | – | -42 559 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | | – | 3 090 |
| | | <u>18 480</u> | <u>-12 482</u> |

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Orealiserade kursdifferenser | — | 3 071 |
| | — | 3 071 |

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| <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 29 Koncernuppgifter

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

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Lessebo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Johansson
Ordförande

Curt Persson

Jan Eklund

Fredrik Ståhl

Camilla Dahlgren

Karl Twetman
verkställande direktör

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

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

GÖRAN JOHANSSON

b1021d5f-8c9c-4ff7-889e-fe12bba17dd0 - 2024-04-30 10:12:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 80f82129-b3ca-4a64-b754-d1f10b5c3ffb - SE

CARL FREDRIK STÅHL

ed043c6f-ab7b-4324-8fcc-14259eff0d7a - 2024-04-30 13:07:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 49a5bdd9-832c-4ee5-abd2-2c41e596c14c - SE

JAN EKLUND

6d49dfa1-73cc-49fb-960a-4884509dd0ba - 2024-04-30 15:33:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bab42c8d-7a67-4c49-96c7-e7c03f35a0c9 - SE

Camilla Maria Dahlgren

e86b1fac-5e4e-4df2-a84e-9db9a960be72 - 2024-04-30 16:30:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b823fac-5d22-4e05-92d0-80b3b352d181 - SE

KARL TWETMAN

95d93b15-3262-4aa9-b88b-e443451450d9 - 2024-04-30 17:17:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dd16d095-3769-41a4-b58a-49cab6cd3024 - SE

CURT PERSSON

f1951b18-6de6-42d4-ba3e-100a8e8885b2 - 2024-04-30 18:16:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7eb4bdef-ec10-49c9-be4d-d4ba63ac80ba - SE

Cecilia Ulla Maria Wahlman

675ff0b1-ff30-4759-a0ca-1c3a8be09366 - 2024-04-30 18:30:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4d37adb8-df09-465d-9be1-74ff9787e928 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende