

Årsredovisning

för

Grandholm Fastigheter AB

556981-8841

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Andreas Hyltefors, Styrelseledamot
2023-06-16

Styrelsen för Grandholm Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Grandholm Fastigheter AB ägs till 66,8% av Grandholm Gruppen AB.

Grandholm Fastigheter är moderbolag (äger 100% av aktierna) till Kalmarsand Holding AB.

Grandholm Fastigheter är moderbolag (äger 90,1% av aktierna) till Fastighets AB Salem 5:7.

Grandholm Fastigheter är moderbolag (äger 53,6% av aktierna) till Grandholm Partners AB.

Grandholm Fastigheter är moderbolag (äger 50,1% av aktierna) till Storstaden Stockholm Fastigheter Holding AB.

Grandholm Fastigheter är moderbolag (äger 50,1% av aktierna) till Storstaden Stockholm Fastigheter 2 AB.

Grandholm Fastigheter AB äger 80,8% av aktierna i Revelop Brommaplan AB.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § (mindre koncerner) upprättas ingen koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-8 142	-3 625	-2 077	-465
Soliditet (%)	61	63	68	62
Balansomslutning	399 635	378 126	309 542	269 818

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	133 000 000	110 493 012	-3 624 867	239 918 145
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-3 624 867	3 624 867	0
Uppskrivningsfond		13 000 000			13 000 000
Årets resultat				-8 142 262	-8 142 262
Belopp vid årets utgång	50 000	146 000 000	106 868 145	-8 142 262	244 775 883

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 152 000 000 kr

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	106 868 145
årets förlust	-8 142 262
	98 725 883
disponeras så att	
i ny räkning överföres	98 725 883
	98 725 883

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-931 450	-1 286 329
Summa rörelsekostnader		-931 450	-1 286 329
Rörelseresultat		-931 450	-1 286 329
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		999 549	1 235 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-8 210 361	-3 574 097
Summa finansiella poster		-7 210 812	-2 338 538
Resultat efter finansiella poster		-8 142 262	-3 624 867
Resultat före skatt		-8 142 262	-3 624 867
Årets resultat		-8 142 262	-3 624 867

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	112 269 017	95 236 452
Fordringar hos koncernföretag	143 639 601	113 288 021
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	118 011 999	132 011 999
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 000 000	27 150 000
Andra långfristiga fordringar	7 500 010	7 500 010
Summa finansiella anläggningstillgångar	391 420 627	375 186 482
Summa anläggningstillgångar	391 420 627	375 186 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	521 132	0
Övriga fordringar	820	13 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 468	77 499
Summa kortfristiga fordringar	747 420	90 499

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	7 466 619	2 849 080
	8 214 039	2 939 579

SUMMA TILLGÅNGAR

399 634 666

378 126 061

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	3	146 000 000	133 000 000
Summa bundet eget kapital		146 050 000	133 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		106 868 145	110 493 012
Årets resultat		-8 142 262	-3 624 867
Summa fritt eget kapital		98 725 883	106 868 145
Summa eget kapital		244 775 883	239 918 145
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till kreditinstitut		85 400 000	65 000 000
Skulder till koncernföretag		13 563 744	13 037 047
Övriga skulder		55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		153 963 744	133 037 047
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	86 322
Skulder till koncernföretag		633 790	4 478 868
Aktuella skatteskulder		0	12 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 249	593 499
Summa kortfristiga skulder		895 039	5 170 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 634 666	378 126 061

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag

	2022	2021
Räntekostnader	-1 090 956	-1 085 741
Ränteintäkter	851 580	1 158 021
Summa	-239 376	72 280

Not 3 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	133 000 000	101 000 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	13 000 000	32 000 000
Belopp vid årets utgång	146 000 000	133 000 000

Anläggningstillgångarnas redovisade värde exklusive uppskrivning 77 111 999

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	13 563 744	13 037 047
Summa	13 563 744	13 037 047

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsättning av lån till koncernbolag	84 000 000	84 000 000
Pantsättning av aktier i dotterföretag	112 100 000	95 100 000
	196 100 000	179 100 000

Not 6 Eventualförpliktelser

Borgensåtagande till förmån för koncernbolag och dess fullgörande av exploateringsavtal. Tillskjutande av kapital till förmån för intressebolag för dess färdigställande av pågående projekt enligt avtal.

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande till förmån för intressebolag	0	22 830 000
	0	22 830 000

Stockholm 2023-06-13

Andreas Hyltefors
Andreas Hyltefors
Ordförande

Anders Åström
Anders Åström

Tomas Otterud
Tomas Otterud

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

Marie Nordlander
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Grandholm Fastigheter AB, org.nr 556981-8841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Grandholm Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grandholm Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Grandholm Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Grandholm Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Grandholm Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-13

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor