

Årsredovisning

för

Grandholm Fastigheter AB

556981-8841

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-14.

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
2024-06-14

Styrelsen för Grandholm Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	74 559	-8 142	-3 625	-2 077
Soliditet (%)	79	61	63	68
Balansomslutning	316 268	399 635	378 126	309 542

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	146 000 000	106 868 145	-8 142 262	244 775 883
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-8 142 262	8 142 262	0
Förändring uppskrivningsfond		-71 000 000			-71 000 000
Årets resultat				74 559 281	74 559 281
Belopp vid årets utgång	50 000	75 000 000	98 725 883	74 559 281	248 335 164

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	98 725 882
årets vinst	74 559 281
	173 285 163
disponeras så att	
i ny räkning överföres	173 285 163
	173 285 163

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 422 801	-931 450
Summa rörelsekostnader		-1 422 801	-931 451
Rörelseresultat		-1 422 801	-931 451
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		83 500 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 390 587	999 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-9 908 506	-8 210 361
Summa finansiella poster		75 982 081	-7 210 812
Resultat efter finansiella poster		74 559 281	-8 142 263
Resultat före skatt		74 559 281	-8 142 263
Årets resultat		74 559 281	-8 142 262

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	112 236 452	112 269 017
Fordringar hos koncernföretag	145 785 820	143 639 601
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 963 969	118 011 999
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 000 000	10 000 000
Andra långfristiga fordringar	9 945 110	7 500 010
Summa finansiella anläggningstillgångar	293 931 351	391 420 627
Summa anläggningstillgångar	293 931 351	391 420 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	0	521 132
Övriga fordringar	16 237 626	820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 804	225 468
Summa kortfristiga fordringar	16 475 430	747 420

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	5 861 464	7 466 619
	22 336 894	8 214 039

SUMMA TILLGÅNGAR

316 268 245

399 634 666

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	3	75 000 000	146 000 000
Summa bundet eget kapital		75 050 000	146 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		98 725 882	106 868 145
Årets resultat		74 559 281	-8 142 262
Summa fritt eget kapital		173 285 163	98 725 883
Summa eget kapital		248 335 163	244 775 883
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till kreditinstitut		0	85 400 000
Skulder till koncernföretag		11 563 744	13 563 744
Övriga skulder		55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		66 563 744	153 963 744
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		484	0
Skulder till koncernföretag		300 000	633 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 068 854	261 249
Summa kortfristiga skulder		1 369 338	895 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 268 245	399 634 666

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

	2023	2022
Räntekostnader	-1 828 854	-1 090 956
Ränteintäkter	1 165 114	851 580
Summa	-663 740	-239 376

Not 3 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	146 000 000	133 000 000
Förändring uppskrivningsfond under räkenskapsåret	-71 000 000	13 000 000
Belopp vid årets utgång	75 000 000	146 000 000

Anläggningstillgångarnas redovisade värde exklusive uppskrivning 37 100 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	11 563 744	13 563 744
Summa	11 563 744	13 563 744

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsättning av lån till koncernbolag	0	84 000 000
Pantsättning av aktier i dotterföretag	0	112 100 000
	0	196 100 000

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.

Stockholm

Andreas Hyltefors
Andreas Hyltefors
Ordförande
2024-06-13

Anders Åström
Anders Åström
2024-06-13

Tomas Otterud
Tomas Otterud
2024-06-13

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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. 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 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Grandholm Fastigheter AB enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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
2024-06-14

Marie Nordlander
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor