

# **Årsredovisning**

**för**

**Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13**

556639-2097

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 äger fastigheten Grönlandet Södra 13 i Stockholm.

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 är ett helägt dotterbolag till Marginalen Group AB, org nr 556587-0242, som har sitt säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas av Marginalen Group AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Grönlandet Södra 13 i Stockholm färdigställdes för inflyttning i januari 2016 och har under året varit fullt uthyrd.

För finansiering av fastigheten genomförde Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 en obligationsemission under 2015 om totalt 425 000 000 SEK. Värdeutlåtande av fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2016 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 700 (640) mkr.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 34 603      | 2 423       | 2 151       | 22 802      |
| Resultat efter finansiella poster | 10 801      | -19 119     | -8 038      | 10 432      |
| Soliditet (%)                     | 2,3         | 0,0         | 3,4         | 44,8        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

✓ bay

### Förändring av eget kapital (Tkr)

|                                                  | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 100               | 20              | 19 192                 | -19 119           | <b>193</b>    |
| Disposition enligt beslut av<br>årets årsstämma: |                   |                 | -19 119                | 19 119            | <b>0</b>      |
| Årets resultat                                   |                   |                 |                        | 10 801            | <b>10 801</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>100</b>        | <b>20</b>       | <b>73</b>              | <b>10 801</b>     | <b>10 995</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 73 212            |
| årets vinst      | 10 801 414        |
| <b>Totalt</b>    | <b>10 874 626</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 10 874 626        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>10 874 626</b> |

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges så redovisas alla belopp i tkr. 

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2016-01-01  
-2016-12-31

2015-01-01  
-2015-12-31

### Rörelseintäkter

Hysesintäkter

34 603

2 423

Övriga rörelseintäkter

327

0

**Summa rörelseintäkter**

**34 930**

**2 423**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-9 431

-3 603

Övriga externa kostnader

-378

-4 851

Personalkostnader

3

-312

0

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 101

-2 266

**Summa rörelsekostnader**

**-13 222**

**-10 720**

**Rörelseresultat**

**21 708**

**-8 297**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 684

141

Räntekostnader och liknande resultatposter

-12 591

-10 963

**Summa finansiella poster**

**-10 907**

**-10 822**

**Resultat efter finansiella poster**

**10 801**

**-19 119**

**Resultat före skatt**

**10 801**

**-19 119**

**Årets resultat**

**10 801**

**-19 119** *an*

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

348 260

268 354

Inventarier, verktyg och installationer

5

407

0

Pågående fastighetsarbeten

6

20 655

75 755

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**369 322**

**344 109**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

61 271

59 588

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**61 271**

**59 588**

**Summa anläggningstillgångar**

**430 593**

**403 697**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3

3 520

Fordringar hos koncernföretag

27 740

23 220

Övriga fordringar

187

765

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 293

3 981

**Summa kortfristiga fordringar**

**33 223**

**31 486**

##### Kassa och bank

Kassa och bank

11 500

27 748

**Summa kassa och bank**

**11 500**

**27 748**

**Summa omsättningstillgångar**

**44 723**

**59 234**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**475 316**

**462 931**  
w by

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aktiekapital                     | 100        | 100        |
| Reservfond                       | 20         | 20         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>120</b> | <b>120</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |               |           |
|---------------------------------|---------------|-----------|
| Balanserat resultat             | 73            | 19 192    |
| Årets resultat                  | 10 801        | -19 119   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>10 874</b> | <b>73</b> |

|                           |               |            |
|---------------------------|---------------|------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>10 994</b> | <b>193</b> |
|---------------------------|---------------|------------|

#### Långfristiga skulder

8

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Obligationslån                    | 425 000        | 425 000        |
| Övriga skulder                    | 23 000         | 23 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>448 000</b> | <b>448 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder                           | 1 937         | 4 524         |
| Skulder till koncernföretag                  | 2 339         | 0             |
| Skatteskulder                                | 775           | 192           |
| Övriga skulder                               | 287           | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 984        | 10 022        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>16 322</b> | <b>14 738</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

475 316

462 931 *6*

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|             |        |
|-------------|--------|
| Byggnader   | 100 år |
| Inventarier | 5 år   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Ställda säkerheter

|                    | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Företagsinteckning | 425 000        | 425 000        |
|                    | <b>425 000</b> | <b>425 000</b> |

### Not 3 Medelantalet anställda

|  | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

Medelantalet anställda

1

0

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 306 891        | 306 626        |
| Aktiveringar                                    | 82 993         | 265            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>389 884</b> | <b>306 891</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -38 537        | -36 271        |
| Årets avskrivningar                             | -3 087         | -2 266         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-41 624</b> | <b>-38 537</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>348 260</b> | <b>268 354</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 230 000        | 153 500        |
| Taxeringsvärden mark                            | 94 000         | 103 000        |
|                                                 | <b>324 000</b> | <b>256 500</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 268 011        | 188 106        |
| Bokfört värde mark                              | 80 248         | 80 248         |
|                                                 | <b>348 260</b> | <b>268 354</b> |

Skattemässigt restvärde på byggnader överstiger bokfört värde med 30 918 962 kr (34 005 662 kr).

#### Not 5 Inventarier

|                                                 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 0          |
| Inköp                                           | 421        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>421</b> | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | 0          | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -14        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>407</b> | <b>0</b>   |

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|                                   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Pågående ny-, till- och ombyggnad | 20 655     | 75 755     |



|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Fordringar hos koncernföretag</b>      | <b>20 655</b>     | <b>75 755</b>     |
|                                                 | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 59 588            | 0                 |
| Tillkommande fordringar                         | 1 684             | 59 588            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>61 271</b>     | <b>59 588</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 271</b>     | <b>59 588</b>     |

**Not 8 Långfristiga skulder**

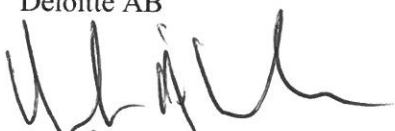
|                                                                 |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                 | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| <b>Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Deponerad hyra                                                  | 23 000            | 23 000            |
|                                                                 | <b>23 000</b>     | <b>23 000</b>     |

Stockholm den 6 mars 2017

  
Ewa Glennow

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 10/3 2017*

Deloitte AB

  
Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13  
organisationsnummer 556639-2097**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13 enligt god revisionssed 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 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

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 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.

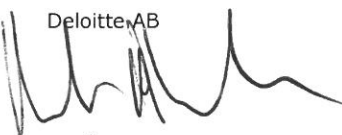
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 10 mars

Deloitte AB  
  
 Kent Åkerlund  
 Auktoriserad revisor