

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13

556639-2097

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten Grönlandet Södra 13 i Stockholm färdigställdes för inflyttning i januari 2016 och har under verksamhetsåret 2017 varit fullt uthyrd.

För finansiering av fastigheten genomförde Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 en obligationsemission under 2015 om totalt 425 mkr. Värdeutlåtande av fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2017 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 815 (700) mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget tecknat hyresavtal med Sergel Kreditjänster AB som omfattar 2 073 kvm av fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	44 616	34 603	2 423	2 151
Resultat efter finansiella poster	14 937	10 801	-19 119	-8 038
Soliditet (%)	5,2	2,3	0,0	3,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	73	10 801	10 995
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			10 801	-10 801	0
Årets resultat				14 937	14 937
Belopp vid årets utgång	100	20	10 875	14 937	25 932

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	14 937 012
Totalt	14 937 012

disponeras så att i ny räkning överföres	14 937 012
Totalt	14 937 012

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges så redovisas alla belopp i tkr.

u
6

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Rörelseintäkter

Hysesintäkter

44 616

34 603

Övriga rörelseintäkter

18

327

Summa rörelseintäkter

44 634

34 930

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-12 335

-9 431

Övriga externa kostnader

-2 032

-378

Personalkostnader

2

-468

-312

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-4 030

-3 101

Summa rörelsekostnader

-18 865

-13 222

Rörelseresultat

25 769

21 708

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 726

1 684

Räntekostnader och liknande resultatposter

-12 558

-12 591

Summa finansiella poster

-10 832

-10 907

Resultat efter finansiella poster

14 937

10 801

Resultat före skatt

14 937

10 801

Årets resultat

14 937

10 801

5

Balansräkning

Tkr

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

347 463

348 260

Inventarier, verktyg och installationer

4

25 120

21 062

Summa materiella anläggningstillgångar

372 583

369 322

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

5

62 998

61 271

Summa finansiella anläggningstillgångar

62 998

61 271

Summa anläggningstillgångar

435 581

430 593

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3

Fordringar hos koncernföretag

39 265

27 740

Övriga fordringar

0

187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 625

5 293

Summa kortfristiga fordringar

41 890

33 223

Kassa och bank

Kassa och bank

17 752

11 500

Summa kassa och bank

17 752

11 500

Summa omsättningstillgångar

59 642

44 723

SUMMA TILLGÅNGAR

495 223

475 316

✓

Balansräkning

Tkr

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Summa bundet eget kapital	120	120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 875	73
Årets resultat	14 937	10 801
Summa fritt eget kapital	25 812	10 874

Summa eget kapital	25 932	10 994
---------------------------	---------------	---------------

Långfristiga skulder

6

Obligationslån	425 000	425 000
Övriga skulder	27 000	23 000
Summa långfristiga skulder	452 000	448 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 057	1 937
Skulder till koncernföretag	0	2 339
Skatteskulder	1 326	775
Övriga skulder	571	287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 337	10 984
Summa kortfristiga skulder	17 291	16 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

495 223

475 316

✓ h

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

Hyresgästanpassningar skrivs av löpande under resterande hyrestid till och med 2030-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter

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 Medelantalet anställda

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda	1	1 
------------------------	---	---

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 884	306 891
Aktiveringar	0	82 993
Inköp	2 309	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 193	389 884
Ingående avskrivningar	-41 624	-38 537
Årets avskrivningar	-3 106	-3 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 730	-41 624
Utgående redovisat värde	347 463	348 260
Taxeringsvärden byggnader	230 000	230 000
Taxeringsvärden mark	94 000	94 000
	324 000	324 000
Bokfört värde byggnader	267 215	268 011
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	347 463	348 260

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 24 139 211.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	421	0
Inköp	4 982	421
Omklassificeringar	20 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 058	421
Ingående avskrivningar	-14	0
Årets avskrivningar	-924	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-938	-14
Utgående redovisat värde	25 120	407

407
m. 4

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 271	59 588
Tillkommande fordringar	1 726	1 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 998	61 271
Utgående redovisat värde	62 998	61 271

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetald hyra	27 000	23 000
	27 000	23 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	425 000	425 000
	425 000	425 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

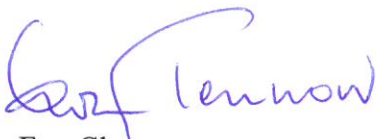
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

u 6

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Marginalen Group AB, 556587-0242 med säte i Stockholm.
Koncernredovisning upprättas av Marginalen Group AB.

Stockholm den 7 mars 2018



Ewa Glennow

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/3 2018

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 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 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, 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 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 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget 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.

Stocholm den 8/3 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor