

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13

556639-2097

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 varit fullt uthyrd.

För finansiering av fastigheten genomförde Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 en obligations emission under 2015 om totalt 425 mkr. Under verksamhetsåret har obligationslånet lösts och ersatts med ett nytt obligationslån om totalt 495 mkr, det nya obligationslånet har nya räntevillkor men samma löptid som tidigare lån.

Värdeutlåtande av fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2018 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 900 (815) mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har obligationslånet lösts och ersatts med ett nytt obligationslån om totalt 495 mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	47 326	44 616	34 603	2 423
Resultat efter finansiella poster	10 800	14 937	10 801	-19 119
Soliditet (%)	5,3	5,2	2,3	0,0

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	10 875	14 937	25 932
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			14 937	-14 937	0
Årets resultat				4 269	4 269
Belopp vid årets utgång	100	20	25 812	4 269	30 201

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	4 269 391
Totalt	4 269 391

disponeras så att i ny räkning överföres	4 269 391
Totalt	4 269 391

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.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
Tkr	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		47 326	44 616
Övriga rörelseintäkter		3	18
Summa rörelseintäkter		47 329	44 634
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-11 878	-12 335
Övriga externa kostnader		-4 706	-2 032
Personalkostnader	2	-2 314	-468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 856	-4 030
Summa rörelsekostnader		-24 754	-18 865
Rörelseresultat		22 575	25 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	1 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 656	-12 558
Summa finansiella poster		-11 775	-10 832
Resultat efter finansiella poster		10 800	14 937
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-6 530	0
Summa bokslutsdispositioner		-6 530	0
Resultat före skatt		4 270	14 937
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1	0
Årets resultat		4 269	14 937

Balansräkning

Tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

345 266

347 463

Inventarier, verktyg och installationer

4

23 660

25 120

Summa materiella anläggningstillgångar

368 926

372 583

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

5

0

62 998

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

62 998

Summa anläggningstillgångar

368 926

435 581

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

176 745

39 265

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 120

2 625

Summa kortfristiga fordringar

178 865

41 890

Kassa och bank

Kassa och bank

22 477

17 752

Summa kassa och bank

22 477

17 752

Summa omsättningstillgångar

201 342

59 642

SUMMA TILLGÅNGAR

570 268

495 223

Balansräkning

Tkr

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

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

25 812

10 875

Årets resultat

4 269

14 937

Summa fritt eget kapital

30 081

25 812

Summa eget kapital

30 201

25 932

Långfristiga skulder

6

Obligationslån

495 000

425 000

Övriga skulder

27 000

27 000

Summa långfristiga skulder

522 000

452 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

794

1 057

Skatteskulder

552

1 326

Övriga skulder

975

571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 746

14 337

Summa kortfristiga skulder

18 067

17 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

570 268

495 223

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

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

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 Medelantalet anställda

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Medelantalet anställda	4,5	1

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	392 193	389 884
Inköp	981	2 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 174	392 193
Ingående avskrivningar	-44 730	-41 624
Årets avskrivningar	-3 178	-3 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 908	-44 730
Utgående redovisat värde	345 266	347 463
Taxeringsvärden byggnader	230 000	230 000
Taxeringsvärden mark	94 000	94 000
	324 000	324 000
Bokfört värde byggnader	265 018	267 215
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	345 266	347 463

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 27 317 155.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 058	421
Inköp	1 218	4 982
Omklassificeringar	0	20 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 276	26 058
Ingående avskrivningar	-938	-14
Årets avskrivningar	-2 678	-924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 616	-938
Utgående redovisat värde	23 660	25 120

Not 5 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 998	61 271
Tillkommande fordringar	113 742	1 726
Omklassificeringar	-176 739	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 998
Utgående redovisat värde	0	62 998

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetald hyra	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	495 000	425 000
	495 000	425 000


Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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 13 mars 2019



Ewa Glennow

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3 2019

Deloitte AB



Johan Telander
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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. Risken 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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.

Stockholm den 13 mars 2019

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor