

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13

556639-2097

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 varit fullt uthyrd.


För finansiering av fastigheten genomförde Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 en obligationsemission under 2015 om totalt 425 mkr. Under 2018 löstes det obligationslånet och ersattes med ett nytt obligationslån om totalt 495 mkr. Det nya obligationslånet har nya räntevillkor, men samma löptid som det tidigare obligationslånet.

Värdeutlåtande avseende fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2019 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 1.000 (900) mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	50 455	47 326	44 616	34 603
Resultat efter finansiella poster	15 045	10 800	14 937	10 801
Soliditet (%)	5,4	5,3	5,2	2,3

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	25 812	4 269	30 201
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 269	-4 269	0
Årets resultat				3	3
Belopp vid årets utgång	100	20	30 081	3	30 204

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 9.000.000 (9.000.000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 081 030
årets vinst	2 510
Totalt	30 083 540

disponeras så att i ny räkning överföres	30 083 540
Totalt	30 083 540

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tkr. *67*

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		50 455	47 319
Övriga rörelseintäkter		2 621	10
Summa rörelseintäkter		53 076	47 329
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-14 979	-11 878
Övriga externa kostnader		-772	-4 706
Personalkostnader	2	-4 156	-2 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 106	-5 856
Summa rörelsekostnader		-26 013	-24 754
Rörelseresultat		27 063	22 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 759	2 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 777	-14 656
Summa finansiella poster		-12 018	-11 775
Resultat efter finansiella poster		15 045	10 800
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-14 945	-6 530
Summa bokslutsdispositioner		-14 945	-6 530
Resultat före skatt		100	4 270
Skatter			
Skatt på årets resultat		-97	-1
Årets resultat		3	4 269

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

342 137

345 266

Inventarier, verktyg och installationer

4

21 714

23 660

Summa materiella anläggningstillgångar

363 851

368 926

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

5

181 494

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

181 494

0

Summa anläggningstillgångar

545 345

368 926

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

654

0

Fordringar hos koncernföretag

5 516

176 745

Övriga fordringar

9

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 143

2 120

Summa kortfristiga fordringar

7 322

178 865

Kassa och bank

Kassa och bank

10 019

22 477

Summa kassa och bank

10 019

22 477

Summa omsättningstillgångar

17 341

201 342

SUMMA TILLGÅNGAR

562 686

570 268

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

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

30 081

25 812

Årets resultat

3

4 269

Summa fritt eget kapital

30 084

30 081

Summa eget kapital

30 204

30 201

Långfristiga skulder

6

Obligationslån

495 000

495 000

Övriga skulder

27 000

27 000

Summa långfristiga skulder

522 000

522 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

902

794

Skulder till koncernföretag

4 845

0

Skatteskulder

918

552

Övriga skulder

194

975

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 623

15 746

Summa kortfristiga skulder

10 482

18 067

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

562 686

570 268

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

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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda	8,0	4,5

7A

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 174	392 193
Inköp	0	981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 174	393 174
Ingående avskrivningar	-47 908	-44 730
Årets avskrivningar	-3 129	-3 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 037	-47 908
Utgående redovisat värde	342 137	345 266
Taxeringsvärden byggnader	255 000	230 000
Taxeringsvärden mark	147 000	94 000
	402 000	324 000
Bokfört värde byggnader	261 889	265 018
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	342 137	345 266

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 30 446 023.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 276	26 058
Inköp	1 056	1 218
Omklassificeringar		0
Korrigerig avseende 2018	-25	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 306	27 276
Ingående avskrivningar	-3 616	-938
Årets avskrivningar	-2 977	-2 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 593	-3 616
Utgående redovisat värde	21 714	23 660

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	62 998
Tillkommande fordringar	4 755	113 742
Omklassificeringar	176 739	-176 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 494	0
Utgående redovisat värde	181 494	0


Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetald hyra	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	495 000	495 000
	495 000	495 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

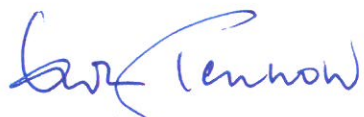
Under första kvartalet 2020 drabbades världen av Covid-19, som av Världshälsoorganisationen har klassificerats som en pandemi. Konsekvenserna för ekonomin är vittomfattande. Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 har vidtagit en rad åtgärder för att minska risken för den egna personalen och för hyresgästerna. Bolaget bedömer att bolagets hyresgäster är stabila trots det rådande läget, varför pandemin inte förväntas medföra märkbara effekter på bolagets ställning och resultat för 2020. Konsekvenserna för bolaget på längre sikt beror på pandemins utveckling, myndighetsåtgärder med mera och kan i dagsläget inte bedömas. 



Not 9 Uppgifter om moderföretag

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

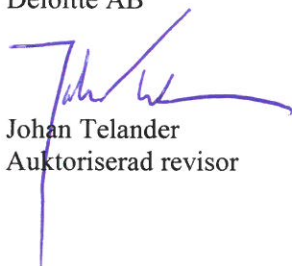
Stockholm den 27 april 2020



Ewa Glennow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2020

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 29/4-2020

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor