

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13
556639-2097

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2020 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 2020 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 1.040 (1.000) mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2020 drabbades världen av Covid-19, som av Världshälsoorganisationen har klassificerats som en pandemi. Konsekvenserna för ekonomin har varit vittomfattande. Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 har vidtagit en rad åtgärder för att minska risken för den egna personalen och för hyresgästerna. De åtgärder som vidtagits gör att företaget hittills klarat krisen på ett bra sätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	50 230	50 455	47 326	44 616
Resultat efter finansiella poster	17 435	15 045	10 800	14 937
Soliditet (%)	5,1	5,4	5,3	5,2

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	30 081	3	30 204
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3	-3	0
Årets resultat				-7	-7
Belopp vid årets utgång	100	20	30 084	-7	30 196

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	30 083 540
årets förlust	-7 464
Totalt	30 076 076

disponeras så att i ny räkning överföres	30 076 076
Totalt	30 076 076

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		50 230	50 455
Övriga rörelseintäkter		2 048	2 621
Summa rörelseintäkter		52 278	53 076
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-12 748	-14 979
Övriga externa kostnader		-1 095	-772
Personalkostnader	2	-2 235	-4 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 165	-6 106
Summa rörelsekostnader		-22 243	-26 013
Rörelseresultat		30 035	27 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 903	4 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 503	-16 777
Summa finansiella poster		-12 600	-12 018
Resultat efter finansiella poster		17 435	15 045
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-16 600	-14 945
Summa bokslutsdispositioner		-16 600	-14 945
Resultat före skatt		835	100
Skatter			
Skatt på årets resultat		-842	-97
Årets resultat		-7	3

Balansräkning

Tkr

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	340 776	342 137
Inventarier, verktyg och installationer	4	18 679	21 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 565	0
Summa materiella anläggningstillgångar		361 020	363 851

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	186 395	181 494
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 395	181 494

Summa anläggningstillgångar

547 415 **545 345**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	654
Fordringar hos koncernföretag		12 451	5 516
Övriga fordringar		1 578	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		432	1 143
Summa kortfristiga fordringar		14 461	7 322

Kassa och bank

Kassa och bank		33 146	10 019
Summa kassa och bank		33 146	10 019

Summa omsättningstillgångar

47 607 **17 341**

SUMMA TILLGÅNGAR

595 022 **562 686**

Balansräkning

Tkr

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

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

30 084

30 081

Årets resultat

-7

3

Summa fritt eget kapital

30 077

30 084

Summa eget kapital

30 197

30 204

Långfristiga skulder

7

Obligationslån

495 000

495 000

Övriga skulder

27 000

27 000

Summa långfristiga skulder

522 000

522 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 935

902

Skulder till koncernföretag

21 445

4 845

Skatteskulder

2 265

918

Övriga skulder

867

194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 313

3 623

Summa kortfristiga skulder

42 825

10 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

595 022

562 686

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens primära intäkter (hyresintäkter).

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Medelantalet anställda	3	8

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 174	393 174
Inköp	1 769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 943	393 174
Ingående avskrivningar	-51 037	-47 908
Årets avskrivningar	-3 130	-3 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 167	-51 037
Utgående redovisat värde	340 776	342 137
Taxeringsvärden byggnader	255 000	255 000
Taxeringsvärden mark	147 000	147 000
	402 000	402 000
Bokfört värde byggnader	260 528	261 889
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	340 776	342 137

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 33 576 248 kr.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 306	27 276
Inköp	0	1 056
Korrigerig avseende 2018	0	-25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 306	28 306
Ingående avskrivningar	-6 593	-3 616
Årets avskrivningar	-3 034	-2 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 627	-6 593
Utgående redovisat värde	18 679	21 714

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Skyddsrum	986	0
Hissar	580	0
	1 565	0

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 494	0
Tillkommande fordringar	4 901	4 755
Omklassificeringar	0	176 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 395	181 494
Utgående redovisat värde	186 395	181 494

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdepositioner	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	495 000	495 000
	495 000	495 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 10 Uppgifter om moderföretag

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445979077

Dokument

Årsredovisning för signering 5566392097
Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 200101-
201231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2021-04-28 10:10:50 CEST (+0200) av Jonna
Tornstedt (JT)
Färdigställt 2021-04-29 13:12:11 CEST (+0200)

Initierare

Jonna Tornstedt (JT)
Marginalen AB
jonna.tornstedt@marginalen.se
+46721481482

Signerande parter

Ewa Glennow (EG)
ewa.glennow@marginalen.se
+46706572685
Signerade 2021-04-28 11:41:19 CEST (+0200)

Johan Holgersson (JH)
Personnummer 198811170292
jholgersson@deloitte.se
+46700802179



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HOLGERSSON"
Signerade 2021-04-29 13:12:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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, enligt elektronisk underskrift

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN HOLGERSSON

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19881117xxxx

IP: 5.150.xxx.xxx

2021-04-29 11:11:16Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>