

# Årsredovisning

för

## Green S Domherren 5 AB

559116-6730

Räkenskapsåret  
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Green S Domherren 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-21

  
Stefan Nilsson

Styrelsen och verkställande direktören för Green S Domherren 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föremålet för företagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Green S Domherren 5 AB är ett helägt dotterföretag till Green S Portfölj 1 AB, org nr 556857-0567 med säte i Stockholm. Green S AB, org nr 559142-2059, upprättar koncernredovisning för koncernen.

Företaget innehar fastigheten Södertälje Domherren 5 och äger en byggnad på denna fastighet.

Företaget har ingen personal utan köper tjänster koncerninternt och externt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 289	6 015	5 232	5 205
Resultat efter finansiella poster	-1 769	-1 742	1 007	921
Soliditet (%)	2,8	4,4	0,3	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 457 689	2 488 716	4 996 405
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 488 716	-2 488 716	0
Årets resultat			-1 773 414	-1 773 414
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 946 405</b>	<b>-1 773 414</b>	<b>3 222 991</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 331 000 kr (331 000 kr)

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 946 405
årets förlust	-1 773 414
	<b>3 172 991</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 172 991
	<b>3 172 991</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		7 289 170	6 014 583
		<b>7 289 170</b>	<b>6 014 583</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta förvaltningskostnader		-2 323 437	-1 880 224
Övriga externa kostnader		-1 770 290	-516 574
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 969 172	-2 913 188
		<b>-7 062 899</b>	<b>-5 309 986</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 271</b>	<b>704 597</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	492	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 995 460	-2 446 782
		<b>-1 994 968</b>	<b>-2 446 782</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 768 697</b>	<b>-1 742 185</b>
Bokslutsdispositioner		3 725 041	4 956 806
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 956 344</b>	<b>3 214 621</b>
Skatt på årets resultat		-3 729 758	-725 905
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 773 414</b>	<b>2 488 716</b>

**Balansräkning** Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	95 305 245	96 954 073
Inventarier, verktyg och installationer	5	15 407 250	15 294 593
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	228 868	1 324 610
		<b>110 941 363</b>	<b>113 573 276</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		707 017	707 017
		<b>707 017</b>	<b>707 017</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 648 380</b>	<b>114 280 293</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		3 725 041	0
Aktuella skattefordringar		3 595	0
Övriga fordringar		14 556	10 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 023	0
		<b>4 079 215</b>	<b>10 056</b>

*Kassa och bank*

		0	410 357
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 079 215</b>	<b>420 413</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 727 595</b>	<b>114 700 706</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 946 405	2 457 689
Årets resultat		-1 773 414	2 488 716
		<b>3 172 991</b>	<b>4 946 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 222 991</b>	<b>4 996 405</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	11 113 068	7 455 974
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 113 068</b>	<b>7 455 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	73 398 606
Övriga skulder		151 425	151 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>151 425</b>	<b>73 550 031</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	73 398 606	1 469 072
Leverantörsskulder		504 555	680 046
Skulder till koncernföretag		25 360 003	26 470 841
Aktuella skatteskulder		0	73 971
Övriga skulder		417 522	-294 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 559 425	298 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>101 240 111</b>	<b>28 698 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 727 595</b>	<b>114 700 706</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens avtalsperiod.

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader: stomme, grund	25-100
Fasad	40-50
Tak	20-60
Installationer	20-40
Inre ytskikt och stomkompletteringar	20-35
Byggnadsinventarier	15-40
Markanläggningar	20

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per

balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	385	0
Övriga ränteintäkter	107	0
	<b>492</b>	<b>0</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 082 968	89 616 968
Inköp	0	2 466 000
Omklassificeringar från pågående projekt	725 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 807 968</b>	<b>92 082 968</b>
Ingående avskrivningar	-20 626 489	-19 174 559
Årets avskrivningar	-1 493 080	-1 451 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 119 569</b>	<b>-20 626 489</b>
Ingående uppskrivningar	25 497 595	26 378 343
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-880 749	-880 748
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>24 616 846</b>	<b>25 497 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 305 245</b>	<b>96 954 074</b>

**Not 5 Byggnadsinventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 931 406	15 931 406
Omklassificeringar från pågående projekt	708 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 639 406</b>	<b>15 931 406</b>
Ingående avskrivningar	-636 813	-56 303
Årets avskrivningar	-595 343	-580 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 232 156</b>	<b>-636 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 407 250</b>	<b>15 294 593</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 324 610	378 935
Investeringar	337 258	1 324 610
Omklassificeringar	-1 433 000	-378 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 868</b>	<b>1 324 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>228 868</b>	<b>1 324 610</b>

### Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivnen fastighet		-5 273 184	-5 273 184
Skattemässiga underskottsavdrag	707 017		707 017
Skattepliktiga temporära skillnader		-5 839 884	-5 839 884
	<b>707 017</b>	<b>-11 113 068</b>	<b>-10 406 051</b>

#### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivnen fastighet		-5 342 079	-5 342 079
Skattemässiga underskottsavdrag	707 017		707 017
Skattepliktiga temporära skillnader		-2 113 895	-2 113 895
	<b>707 017</b>	<b>-7 455 974</b>	<b>-6 748 957</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Förfallotidpunkt längre än ett år men inom fem år från	0	73 398 606
	<b>0</b>	<b>73 398 606</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	73 398 606	1 469 072

I den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut avser det nästa års amortering.  
Styrelsen omförhandlar skulder till kreditinstitut löpande.

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Green S AB med organisationsnummer 559142-2059 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Green S AB med organisationsnummer 559142-2059 med säte i Stockholm.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Panträtt i tomträtt	76 479 750	76 479 750
	<b>76 479 750</b>	<b>76 479 750</b>

Green S Domherren 5 AB  
Org.nr 559116-6730

11 (11)

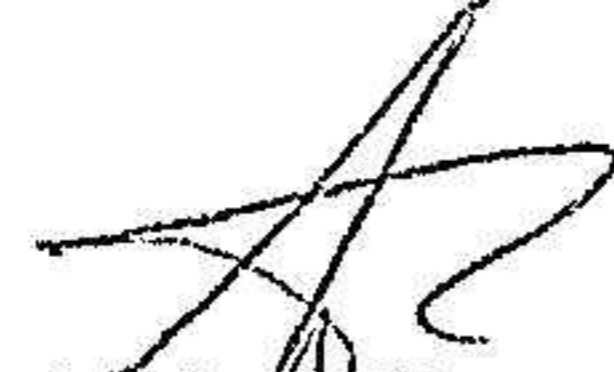
Stockholm 2023-06-21



Oscar Maltesen  
Ordförande



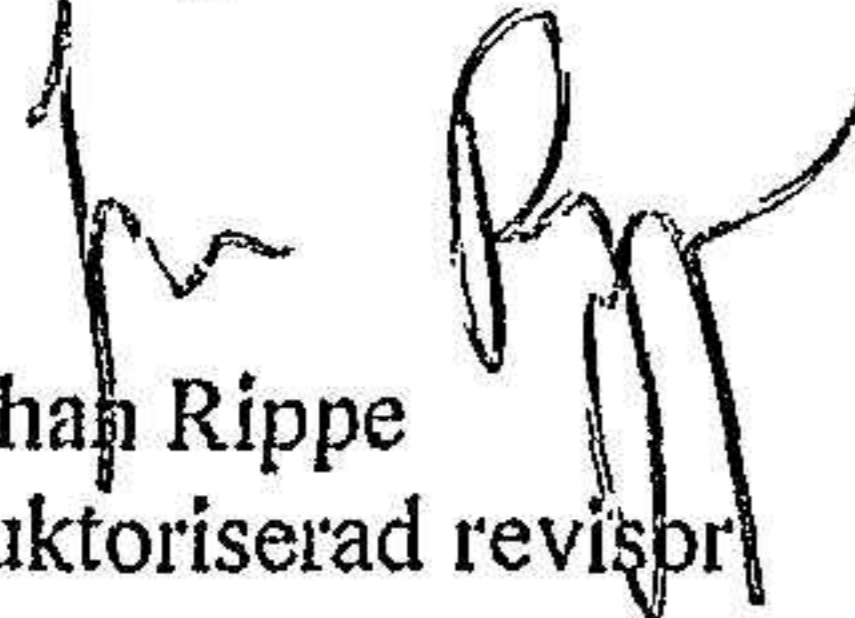
Per Sjöblom  
Ledamot



Stefan Nilsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisör

2023070712234

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Green S Domherren 5 AB, org.nr 559116-6730

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Green S Domherren 5 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Green S Domherren 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Green S Domherren 5 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Green S Domherren 5 AB enligt god revisors sed 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Green S Domherren 5 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Green S Domherren 5 AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisor