

GG Tygeln PropCo AB
Org nr 556852-4739

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

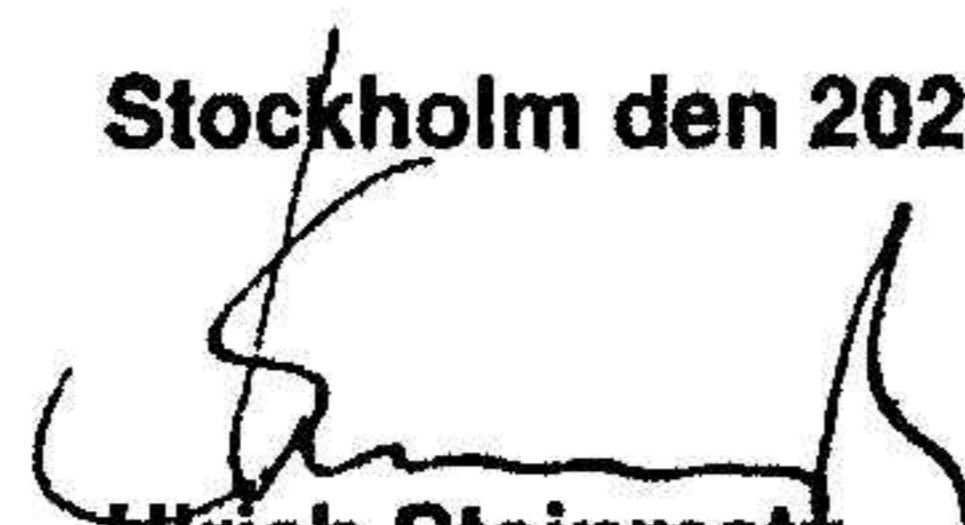
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i GG Tygeln PropCo AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-06-30


Ulrich Steinmetz

GG Tygeln PropCo AB
Org nr 556852-4739

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

✶

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och investera i fastigheter och fastighetsägande genom delägarskap samt annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tygeln 2 i Solna.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Asset Management AB.

Ägarförhållanden

Ägare till bolaget är DWS Grundbesitz GmbH (HRB 25668), Mainzer Landstrasse 11-17, D60329 Frankfurt Am Main, Tyskland på uppdrag av fonden Grundbesitz Global.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

Med tanke på 2020 års utbrott av Covid-19 bedöms det sannolikt att viruset kommer fortsätta att ha en påverkan på de ekonomiska förhållandena både regionalt och globalt. Regeringar världen över har infört reseförbud, karantän och andra säkerhetsåtgärder. Bolaget har under 2021 gett hyresrabatt till en hyresgäst om totalt 995 988 kr. Bolaget har sedan återfått 50 % (497 994 kr) genom statligt stöd. Mer om hur detta regleras finns i Not 1. I övrigt bedöms bolaget inte ha påverkats av Covid-19 under 2021. Det är dock i detta skede fortfarande osäkert hur det påverkar verksamheten och dess investeringar i framtiden.

†

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	120 521	61 288			
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 296	9 117	-3 162	-2 767	-1 921
Soliditet	%	48,5	46,1	0,2	0,2	0,2
För definition av nyckeltal, se not 1						

Variationen i nettoomsättningen mellan 2019 och 2020 beror på att fastigheten har köpts in under 2020.

Variationen mellan år 2020 och 2021 beror på att år 2020 endast avsåg 6 månaders ägande av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	1 490 349	7 080	1 497 479
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	-	50 000	-	50 000
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Utdelning		-	-	-
Balanseras i ny räkning		7 080	-7 080	-
Årets resultat			<u>-4 504</u>	<u>-4 504</u>
Belopp vid årets utgång	<u>50</u>	<u>-1 547 429</u>	<u>-4 504</u>	<u>1 542 975</u>

†

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 547 428 361
Årets resultat	-4 504 196
	<hr/>
Totalt	1 542 924 165

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	50 500 000
Balanseras i ny räkning	1 492 424 165
	<hr/>
Totalt	1 542 924 165

Utdelning per aktie	101 000
---------------------	---------

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 47,7 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

✍

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		120 521	61 419
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		120 521	61 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-20 033	-10 442
Övriga externa kostnader		-4 901	-1 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 007	-27 510
Summa rörelsekostnader		-79 941	-39 404
Rörelseresultat		40 580	22 015
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-32 284	-12 898
Summa finansiella poster		-32 284	-12 898
Resultat efter finansiella poster		8 296	9 117
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av överavskrivningar		-12 800	-
Summa bokslutsdispositioner		-12 800	0
Resultat före skatt		-4 504	9 117
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-2 037
Årets resultat		<u>-4 504</u>	<u>7 080</u>

h

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	3 142 712	3 197 879
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 034	4 508
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 146 746</u>	<u>3 202 387</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 146 746</u>	<u>3 202 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 240	2 175
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 240</u>	<u>2 179</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		51 517	44 194
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>51 517</u>	<u>44 194</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>54 757</u>	<u>46 373</u>
Summa tillgångar		<u>3 201 503</u>	<u>3 248 760</u>

†

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50	50
		<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 547 429	1 490 349
Årets resultat		-4 504	7 080
		<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 542 925	1 497 429
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa eget kapital		1 542 975	1 497 479
		<u>—</u>	<u>—</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		12 800	-
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa obeskattade reserver		12 800	0
		<u>—</u>	<u>—</u>
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 167 600	1 167 600
Skulder till koncernföretag		462 400	482 400
Övriga skulder		125	125
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa långfristiga skulder		1 630 125	1 650 125
		<u>—</u>	<u>—</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 109	1 465
Skatteskulder		3 621	4 646
Övriga skulder		715	6 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	10 158	88 237
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa kortfristiga skulder		15 603	101 156
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa eget kapital och skulder		3 201 503	3 248 760
		<u>—</u>	<u>—</u>

†

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledningen av coronaviruset.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningarna görs över förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	20 år

Covid 19

Bolaget har under 2021 erhållit statligt stöd uppgående till 497 994 kr. Erhållet statligt stöd avseende Covid 19 periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-17 794	-9 624
Övriga räntekostnader	-14 490	-3 275
†	<u>-32 284</u>	<u>-12 899</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 225 152	26 876
- Inköp	-	3 198 276
- Försäljningar/utrangeringar	-635	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 224 517</u>	<u>3 225 152</u>
Ingående avskrivningar	-27 272	-
- Årets avskrivningar	-54 532	-27 272
Utgående avskrivningar	<u>-81 804</u>	<u>-27 272</u>
Redovisat värde	<u>3 142 713</u>	<u>3 197 880</u>

*Försäljning/utrangering om 635 tkr avser minskning av övervärde på grund av förändrade ytor

Not 4 Skatter

Till följd av att bolaget yrkar högre taxeringsmässiga värdeminskningssavdrag än de bokförda planenliga avskrivningarna på byggnader har bolaget ett skattemässigt resultat som skiljer sig från de bokförda.

Det skall noteras att det finns en skillnad mellan fastighetens bokförda värde och dess skattemässiga restvärde. Beträffande fastighetens bokföringsmässiga restvärde hänvisas till not 3.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 746	-
- Inköp	-	4 746
Utgående anskaffningsvärden	<u>4 746</u>	<u>4 746</u>
Ingående avskrivningar	-237	-
- Årets avskrivningar	-475	-237
Utgående avskrivningar	<u>-712</u>	<u>-237</u>
Redovisat värde	<u>4 034</u>	<u>4 509</u>

✱

Not 6 Långfristiga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-1 630 000	-1 650 000
	<u>-1 630 000</u>	<u>-1 650 000</u>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	-	9 624
Förutbetalda hyresintäkter	8 935	20 101
Övriga poster	1 223	58 512
Summa	<u>10 158</u>	<u>88 237</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Företagsinteckning	86 320	86 320
	<u>86 320</u>	<u>86 320</u>

Not 9 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga kända eventualförpliktelser.

✚

Not 10 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är DWS Grundbesitz GmbH (Org. DE 812045609), Mainzer Landstrasse 11-17, 60 329 Frankfurt am Main, Tyskland.

Stockholm 2022-06 - 30



Alexandre Pripp

Gustav Dahlfors

Christian Bäcker

Ulrich Steinmetz
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06 - 30.

KPMG AB



Peter Dahllöf

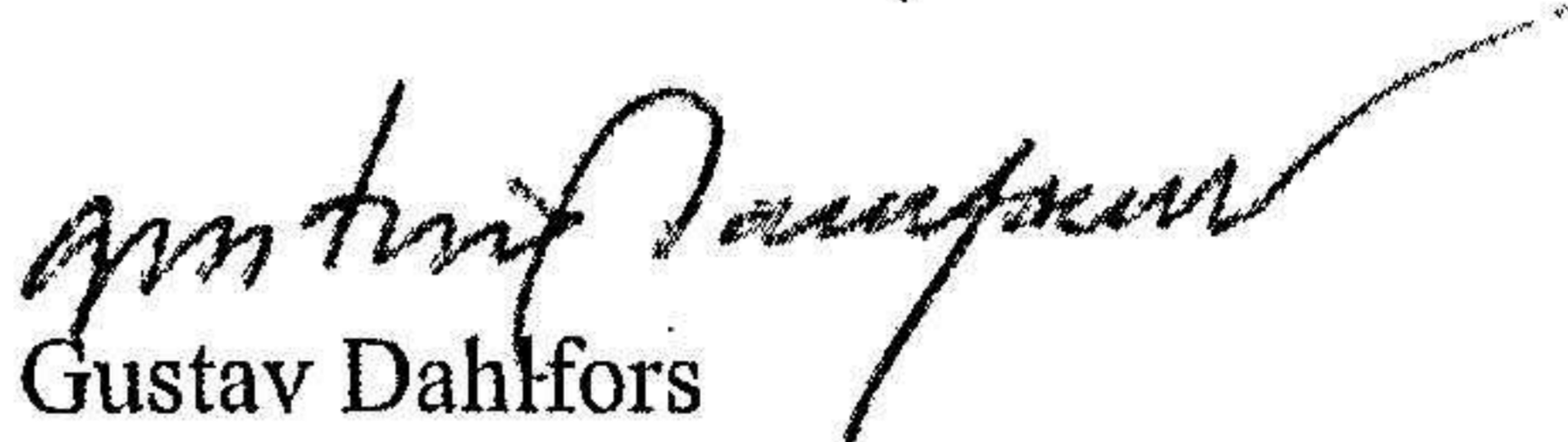
Auktoriserad revisor

Not 10 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är DWS Grundbesitz GmbH (Org. DE 812045609), Mainier Landstrase 11-17, 60 329 Frankfurt am Main, Tyskland.

Stockholm 2022-__-__

Alexandre Pripp


Gustav Dahlfors

Christian Bäcker

Ulrich Steinmetz
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-__-__.

KPMG AB

Peter Dahllöf




Not 10 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är DWS Grundbesitz GmbH (Org. DE 812045609), Mainer Landstrasse 11-17, 60 329 Frankfurt am Main, Tyskland.


Stockholm 2022-__-__

Alexandre Pripp



Christian Bäcker

Gustav Dahlfors



Ulrich Steinmetz
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-__-__.

KPMG AB

Peter Dahllöf





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GG Tygeln PropCo AB, org. nr 556852-4739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GG Tygeln PropCo AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GG Tygeln PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 GG Tygeln PropCo AB 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionssed 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.

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 misstag, 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 misstag, 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 GG Tygeln PropCo AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GG Tygeln PropCo AB enligt god revisorsred 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.

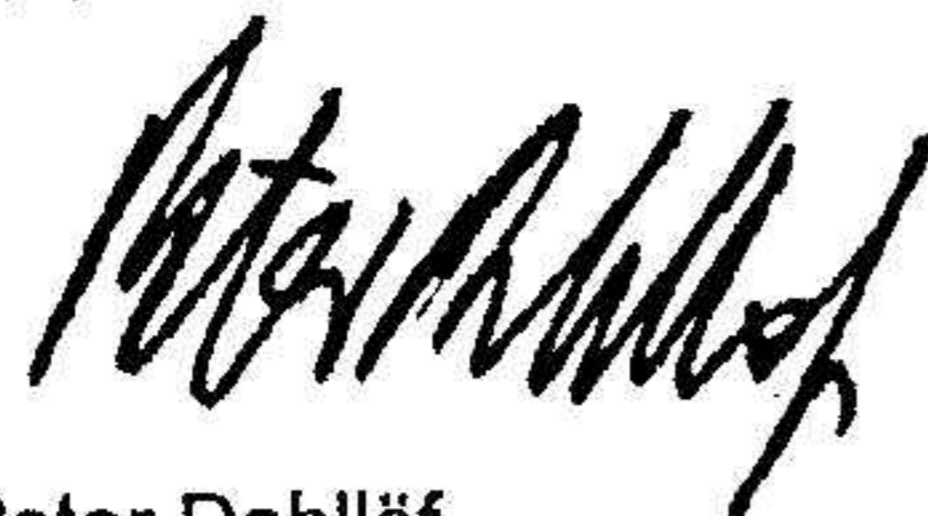
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2022

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor