

Årsredovisning

GG Tygel PropCo AB

Organisationsnummer: 556852-4739
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.


Gustav Dahlfors
Styrelseledamot

Stockholm 2025-06-09

2025062335911

Årsredovisning

GG TygelIn PropCo AB

Organisationsnummer: 556852-4739
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

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.

Företagets säte är Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

Bolaget har under året övergått från K2 till K3-regelverket. Mer information finns i not 1.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolagets moderbolag är DWS Grundbesitz GmbH (HRB 25668) på uppdrag av fonden Grundbesitz Global.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den mest väsentliga risken för GG Tygeln PropCo AB är kopplad till värderingen på fastigheten. Makroekonomiska faktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna skulle drabbas av vakanser och kundförluster om hyresgästerna skulle få finansiella problem. Denna risk bedöms dock som relativt liten beaktat fastighetens läge och nuvarande hyresgästers betalningsförmåga.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget arbetar kontinuerligt för att skapa en hållbar fastighet. Hälften av all el kommer från en solcellspark och resterande el är 100% klimatneutral. Bolaget har en bra samarbetspartner gällande energibesparing och fastigheter ligger på energiklass B. Utöver det är fastigheten även Breeam in Use certifierad med resultatet för part 1 "Very good" och part 2 "Good".

Utredning sker för en eventuell kommande terrass för hyresgäster.

Utöver det erbjuder Bolaget även cykelreparation en gång per år till hyresgästerna samt att blodbussen regelbundet besöker fastigheten.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	146 962	140 065	129 587	120 521
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38 504	-612 444	14 561	8 296
Balansomslutning (tkr)	2 496 198	2 582 598	3 247 574	3 201 503
Soliditet (%)	23,9	21,9	46,6	48,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid föregående års ingång	50	1 492 425	-1 141	1 491 334
Effekt av byte redovisningsprincip - uppskjuten skatt		-393 093		-393 093
Balanseras i ny räkning		-1 141	1 141	0
Utdelning		-70 000		-70 000
Årets resultat			-502 307	-502 307
Belopp vid årets ingång	50	1 028 191	-502 307	525 934
Balanseras i ny räkning		-502 307	502 307	0
Årets resultat			6 467	6 467
Belopp vid årets utgång	50	525 884	6 467	532 401

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	525 884 175
Årets resultat	6 466 754
Summa	532 350 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	532 350 929
Summa	532 350 929

2025062335914

2025062335915

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
	3		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		146 962	140 065
Övriga rörelseintäkter		1 236	460
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		148 198	140 525
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-27 200	-26 795
Övriga externa kostnader	4 5	-5 609	-6 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 125	-690 231
Summa rörelsens kostnader		-80 934	-723 284
Rörelseresultat		67 264	-582 759
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-28 793	-29 707
Summa resultat från finansiella poster		-28 760	-29 685
Resultat efter finansiella poster		38 504	-612 444
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-30 740	-20 855
Summa bokslutsdispositioner		-30 740	-20 855
Resultat före skatt		7 764	-633 299
Skatt på årets resultat	7	-1 297	130 992
Årets resultat		6 467	-502 307

2025062335916

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 358 783	2 399 290
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 773	3 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	752	186
Summa materiella anläggningstillgångar		2 362 308	2 402 744
Summa anläggningstillgångar		2 362 308	2 402 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7 429	2 926
Summa kortfristiga fordringar		7 524	3 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		126 366	176 818
Summa kassa och bank		126 366	176 818
Summa omsättningstillgångar		133 890	179 854
SUMMA TILLGÅNGAR		2 496 198	2 582 598

2025062335917

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		525 884	1 028 191
Årets resultat		6 467	-502 307
Summa fritt eget kapital		532 351	525 884
Summa eget kapital		532 401	525 934
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		80 122	49 382
Summa obeskattade reserver		80 122	49 382
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	263 398	262 101
Summa avsättningar		263 398	262 101
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 167 600
Skulder till koncernföretag		412 400	412 400
Övriga skulder		772	920
Summa långfristiga skulder		413 172	1 580 920

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 900	3 250
Skulder till koncernföretag	1 167 600	0
Aktuella skatteskulder	1 762	4 788
Övriga skulder	6 618	120 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 225	36 213
Summa kortfristiga skulder	1 207 105	164 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 16 **2 496 198** **2 582 598**

2025062335918

2025062335919

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 264	-582 759
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		48 125	690 231
Erhållen ränta		33	22
Erlagd ränta		-32 241	-26 259
Betald inkomstskatt		-3 026	2 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		80 155	83 686
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-4 488	-164
Ökning/minskning av rörelseskulder		-118 430	61 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-42 763	145 091
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 689	-1 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 689	-1 094
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		0	-50 000
Utbetald utdelning		0	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-120 000
Årets kassaflöde		-50 452	23 997
Likvida medel vid årets början		176 818	152 821
Likvida medel vid årets slut		126 366	176 818

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningsprinciperna skiljer sig åt mot föregående år.

Byte av redovisningsprincip

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 gjort ett byte av redovisningsprinciper från BFNAR 2012: K2 till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar första gången K3 tillämpas

Från och med räkenskapsår 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2023 är omräknade enligt K3.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas. Omräkning har skett för 2023 med en påverkan om ytterligare 8 710 tkr i avskrivningar. Jämförelsesiffrorna i resultaträkningen 2023 har uppdaterats.

Övergången har också inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till ett utgående värde 2023 på 272 274 tkr där förändringen under 2023 påverkar resultaträkningen och bedömd uppskjuten skatt per 2022-12-31 har redovisats direkt mot eget kapital. Mer utförlig information återfinns nedan.

I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Utökad förklaringspost till förändringarna som påverkat resultaträkningen 2023 i samband med övergången från K2 till K3

2025062335922

	Enligt fastställd årsredovisning 2023 - regelverk K2		Förändring pga regelverk	Omräkade jämförelsesiffror 2023-01-01 2023-12-31
	2023-01-01 2023-12-31			
Resultaträkning				
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>				
Nettoomsättning		140 065	-	140 065
Övriga rörelseintäkter		460	-	460
Summa rörelseintäkter		140 525	-	140 525
<i>Rörelsekostnader</i>				
Råvaror och förnödenheter	-	26 795	- -	26 795
Övriga externa kostnader	-	6 258	- -	6 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	681 521	- 8 710	690 231
Summa rörelsekostnader	-	714 574	- 8 710	723 284
Rörelseresultat	-	574 049	- 8 710	582 759
<i>Finansiella poster</i>				
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	29 707	- -	29 707
Summa finansiella poster	-	29 685	- -	29 685
Resultat efter finansiella poster	-	603 734	- 8 710	612 444
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Förändring av överavskrivningar	-	20 855	- -	20 855
Summa bokslutsdispositioner	-	20 855	- -	20 855
Resultat före skatt	-	624 589	- 8 710	633 299
Skatt på årets resultat/Uppskjuten skatt		-	130 992	130 992
Årets resultat	-	624 589	122 282	502 307

Utökad förklaringspost till förändringarna som påverkat tillgångarna 2023 i samband med övergången från K2 till K3

2025062335923

	Enligt fastställd årsredovisning 2023 - regelverk K2		Förändring pga 2023-12-31 regelverk	Omräkade jämförelsesiffror 2023-12-31
Balansräkning				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark *	2 408 000	-	8 710	2 399 290
Inventarier, verktyg och installationer	3 268			3 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	186		-	186
Summa materiella anläggningstillgångar	2 411 454	-	8 710	2 402 744
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	110		-	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 926		-	2 926
Summa kortfristiga fordringar	3 036		-	3 036
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank	176 818		-	176 818
Summa kassa och bank	176 818		-	176 818
Summa omsättningstillgångar	179 854		-	179 854
SUMMA TILLGÅNGAR	2 591 308	-	8 710	2 582 598

Utökad förklaringspost till förändringarna som påverkat eget kapital och skulder 2023 i samband med övergången från K2 till K3

	Enligt fastställd årsredovisning 2023 - regelverk K2		Omräkade jämförelsesiffror	
	2023-12-31	Förändring pga regelverk	2023-12-31	
Balansräkning				
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	50	-	50	
Summa bundet eget kapital	50	-	50	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat	1 421 284	- 393 093	1 028 191	
Årets resultat	- 624 589	122 282	502 307	
Summa fritt eget kapital	796 695	- 270 811	525 884	
Summa eget kapital	796 745	- 270 811	525 934	
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ackumulerade överavskrivningar	49 382	-	49 382	
Summa obeskattade reserver	49 382	-	49 382	
<i>Avsättningar</i>				
Avsättningar för uppskjuten skatt	-	262 101	262 101	
Summa avsättningar	-	262 101	262 101	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	1 167 600	-	1 167 600	
Skulder till koncernföretag	412 400	-	412 400	
Övriga skulder	920	-	920	
Summa långfristiga skulder	1 580 920	-	1 580 920	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder	3 250	-	3 250	
Aktuella skatteskulder	4 788	-	4 788	
Övriga skulder	120 010	-	120 010	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 213	-	36 213	
Summa kortfristiga skulder	164 261	-	164 261	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 591 308	- 8 710	2 582 598	

Sammanställning över den påverkan övergången från K2 till K3 har haft,
både i resultaträkningen samt balansräkningen

Påverkan i resultaträkningen

- En ökning av avskrivningar korrigerats i resultaträkningen 2023 med	-	8 710
- En ökning av uppskjuten skatt i resultaträkningen 2023 med		130 992

Summa påverkan i resultaträkningen **122 282**

Påverkan i balansräkningen - tillgångar

- En ökning av avskrivningar korrigerats i balansräkningen 2023 med		8 710
---	--	-------

Summa påverkan i balansräkningen - tillgångar **8 710**

Påverkan i balansräkningen - eget kapital

- En ökning av uppskjuten skatt per 2023-01-01 medför en minskning av balanserade vinstmedel med	-	393 093
- En justering av uppskjuten skatt 2023 medför en minskning av årets resultat med		130 992
- En ökning av avskrivningar medför en minskning av årets resultat 2023 med	-	8 710

Summa påverkan i balansräkningen - eget kapital **270 811**

Påverkan i balansräkningen - skulder

- En uppbokning av uppskjuten skatt baserad på skillnaden av bokfört värde mot skattemässigt värde i fastigheten per 2023-12-31		262 101
---	--	---------

Summa påverkan i balansräkningen - skulder **262 101**

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt hyresintäkter.

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiserats inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Bolaget har inga finansiella leasingavtal. Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

- Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år
Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering	10 år
Tak	56 år
Fasad	65 år
Installationer	40 år
Inre ytskikt	20 år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre värde än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhålls från ägaren redovisas direkt i fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR2012:1.

Redovisning i och borttagning från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar:

- Räntebärande finansiella tillgångar värderas enligt upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse uppstår och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under 2025 gjort en återbetalning på det externa lånet om 93,9 MSEK.

Det externa lånet har en förfallodag under 2025 och Bolaget arbetar med en förlängning av det. Bolaget har fått en bekräftelse på att de är godkända för ytterligare ett år.

Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning*Moderföretag i den största koncernen*

Namn	DWS Grundbesitz GmbH
Organisationsnummer	HRB 25668
Säte	Frankfurt, Tyskland

Not 4. Arvode till revisorer

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	150	150
Delsumma	150	150
Summa	150	150

Not 5. Leasingavtal

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	141 691	145 386
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	194 739	304 004
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	33 227	57 072
Summa	369 657	506 462

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-14 465	-15 590
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-14 328	-14 117
Summa	-28 793	-29 707

Not 7. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 297	-130 992
Summa	1 297	-130 992
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	7 764	-633 299
Gällande skattesats (%)	20,6	0,0
Skatt enligt gällande skattesats	1 599	-130 445
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Effekt av ej skattepliktiga poster	8	-26
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	0	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	0	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-310	-521
Redovisad effektiv skatt	1 297	-130 992

2025062335930

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 225 366	3 224 661
Inköp	0	705
Utgående anskaffningsvärden	3 225 366	3 225 366
Ingående avskrivningar	-199 655	-136 339
Omklassificeringar	7 123	0
Årets avskrivningar	-47 630	-63 316
Utgående avskrivningar	-240 162	-199 655
Ingående nedskrivningar	-626 421	0
Årets nedskrivningar	0	-626 421
Utgående nedskrivningar	-626 421	-626 421
Redovisat värde	2 358 783	2 399 290

En marknadsvärdering har per den 31 december 2023 utförts vilken uppgår till 2 408 000 tkr. Då bokfört värde överstiger marknadsvärdet har en nedskrivning utförts.

Marknadsvärdering har även utförts per 31 december 2024 då marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet och ingen ytterligare nedskrivning är nödvändig.

Förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	2 358 783	2 399 290
Verkligt värde	2 359 000	2 408 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 950	4 746
Inköp	0	204
Utgående anskaffningsvärden	4 950	4 950
Ingående avskrivningar	-1 682	-1 187
Omklassificeringar	-495	-495
Utgående avskrivningar	-2 177	-1 682
Redovisat värde	2 773	3 268

Not 10. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186	0
Nedlagda utgifter	566	186
Utgående anskaffningsvärden	752	186
Redovisat värde	752	186

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	896	811
Upplupna intäkter	213	45
Periodiserade hyresrabatter	3 356	811
Periodiserade uthyrningsarvoden	2 852	523
Övriga förutbetalda kostnader	112	736
Summa	7 429	2 926

Not 12. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	525 884 175
Årets resultat	6 466 754
Summa	532 350 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	532 350 929
Summa	532 350 929

Not 13. Upplysningar om aktiekapital m.m.

	2024-12-31	2023-12-31
0		
Kvotvärde per aktieslag	100,00	100,00
Antal aktier	500	500

Not 14. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
0		
Temporär skillnad	1 278 631	1 272 334
Skatteskuld	263 398	262 101
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	263 398	262 101

Not 15. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	1 167 600
Skulder till koncernbolag	412 400	412 400
Övriga lån	772	920

Under våren 2025 har en amortering av det externa lånet skett med 93,9 MSEK.

Det externa lånet förfaller under 2025 och arbete pågår med att förlänga lånet med ett år i taget. Bolaget har i slutet av maj blivit godkända med förlängning för ett år.

Det interna lånet till moderbolaget har en förfallodag under 2030. Ingen amortering sker på lånet så därmed klassificeras hela lånet som långfristigt samt att ingen del av lånet förfaller inom fem år.

Övriga lån avser inbetalda depositioner från hyresgäster vilka är långsiktiga till dess att hyresgästen flyttar ut, då de återfår depositionen.

Not 16. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Företagsinteckningar	86 320	86 320
Summa ställda säkerheter	86 320	86 320

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ulrich Steinmetz
Styrelseordförande

Christian Bäcker

Gustav Dahlfors

Amanda Grände

Vilhelm Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor



2025062335935

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsen 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 revisionsred 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.

Penneo document key: HYHQH-RFFJS-C4HSK-9TKDU-TUIJQ-AW93I



2025062335936

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 Tygelin PropCo AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GG Tygelin PropCo AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

2025062335937

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Gustav Dahlfors

Underskrivare 1

Serial number: 362cb7b080ac1d[...]8a4aa02c85ca2
IP: 213.113.xxx.xxx
2025-06-05 11:24:24 UTC



Carin Amanda Grände

Underskrivare 1

Serial number: 633cb4276f30ed[...]5531323509f51
IP: 90.129.xxx.xxx
2025-06-05 12:46:21 UTC



VILHELM ISBERG

Underskrivare 1

Serial number: 166e20749d5ce3[...]c038dd8ce38b0
IP: 79.142.xxx.xxx
2025-06-05 13:31:40 UTC



Christian Baecker

Underskrivare 1

Serial number: christian.baecker@dws.com
IP: 160.83.xxx.xxx
2025-06-06 07:38:17 UTC

Christian Baecker

Ulrich Steinmetz

Underskrivare 2

Serial number: ulrich.steinmetz@dws.com
IP: 160.83.xxx.xxx
2025-06-06 08:57:40 UTC

MARC KARLSSON

Underskrivare 3

Serial number: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e
IP: 176.10.xxx.xxx
2025-06-06 09:07:36 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by Penneo A/S. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.

Penneo document key: HYHQH-RFFJS-C4HSK-9TKDU-TUIJQ-AW93I