

Årsredovisning

GG Tygelin PropCo AB

Organisationsnummer: 556852-4739
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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 årsstämman . 2024-06-24
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 2024-06-24

Årsredovisning

GG Tygeln PropCo AB

Organisationsnummer: 556852-4739
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

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 ägar och förvaltar fastigheten Tygeln 2 i Solna.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2023 erhållit statligt stöd för elkostnader vilket redovisas under övriga intäkter.

En marknadsvärdering har gjorts per 2023-12-31 vilket visar på ett lägre marknadsvärde jämfört med bokfört värde. Då värdenedgången inte längre kan anses vara tillfällig har en nedskrivning gjorts.

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	140 065	129 587	120 521	61 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603 734	14 561	8 296	9 117
Soliditet (%)	32,3	46,6	48,5	46,1

Variationen i nettoomsättningen mellan år 2020 och år 2021 beror på att fastigheten anskaffades under år 2020 och att det året endast innehar 6 månaders hyresintäkter medan 2021 sedan innehar 12 månaders hyresintäkter.

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 årets ingång	50	1 492 425	-1 141	1 491 334
Utdelning		-70 000		-70 000
Balanseras i ny räkning		-1 141	1 141	0
Årets resultat			-624 589	-624 589
Belopp vid årets utgång	50	1 421 284	-624 589	796 745

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 421 283 602
Årets resultat	-624 588 054
Medel att disponera	796 695 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	796 695 548
Summa	796 695 548

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1 2		
Nettoomsättning		140 065	129 587
Övriga rörelseintäkter		460	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		140 525	129 587
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-26 795	-25 469
Övriga externa kostnader		-6 258	-4 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 521	-55 010
Summa rörelsekostnader		-714 574	-84 713
Rörelseresultat		-574 049	44 874
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-29 707	-30 326
Summa finansiella poster		-29 685	-30 313
Resultat efter finansiella poster		-603 734	14 561
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-20 855	-15 727
Summa bokslutsdispositioner		-20 855	-15 727
Resultat före skatt		-624 589	-1 166
Övriga skattekostnader		0	25
Årets resultat		-624 589	-1 141

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 408 000	3 088 322
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 268	3 559
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	186	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 411 454	3 091 881
Summa anläggningstillgångar		2 411 454	3 091 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 926	2 865
Summa kortfristiga fordringar		3 036	2 872
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		176 818	152 821
Summa kassa och bank		176 818	152 821
Summa omsättningstillgångar		179 854	155 693
SUMMA TILLGÅNGAR		2 591 308	3 247 574

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
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	1 492 425
Årets resultat		-624 589	-1 141
Summa fritt eget kapital		796 695	1 491 284
Summa eget kapital		796 745	1 491 334
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		49 382	28 527
Summa obeskattade reserver		49 382	28 527
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 167 600	1 167 600
Skulder till koncernföretag		412 400	462 400
Övriga skulder		920	323
Summa långfristiga skulder		1 580 920	1 630 323
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 250	853
Skatteskulder		4 788	2 337
Övriga skulder		120 010	50 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		36 213	43 931
Summa kortfristiga skulder		164 261	97 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	2 591 308	3 247 574

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Covid 19

Bolaget erhöll under 2021 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. Hyresavtalen för den hyresgäst det gäller löper till december 2024.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

På raden för inventarier, verktyg och installationer ingår även byggnadsinventarier.

Not 2. Upplysning om moderföretag

Moderbolag är DWS Grundbesitz GmbH (HRB 25668) Mainzer Landstrasse 11-17, D-60329 Frankfurt Am Main, Tyskland på uppdrag av fonden Grundbesitz Global.

Moderföretag i den minsta koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är DWS Grundbesitz GmbH.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-15 590	-16 174

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 224 661	3 224 517
Inköp	705	144
Utgående anskaffningsvärden	3 225 366	3 224 661
Ingående avskrivningar	-136 339	-81 804
Årets avskrivningar	-54 606	-54 535
Utgående avskrivningar	-190 945	-136 339
Årets nedskrivningar	-626 421	0
Utgående nedskrivningar	-626 421	0

Redovisat värde**2 408 000****3 088 322**

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.

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 746	4 746
Inköp	204	0
Utgående anskaffningsvärden	4 950	4 746
Ingående avskrivningar	-1 187	-712
Årets avskrivningar	-495	-475
Utgående avskrivningar	-1 682	-1 187
Redovisat värde	3 268	3 559

Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Nedlagda utgifter	186	0
Utgående anskaffningsvärden	186	0
Redovisat värde	186	0

Not 7. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 580 000	1 630 000

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	86 320	86 320
Summa ställda säkerheter	86 320	86 320

Bolaget har inga kända eventalförpliktelser.

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GG Tygelin PropCo AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GG Tygelin PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Tygelin PropCo AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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. Risker 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 Tygel PropCo AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GG Tygel PropCo 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Penneo is a digital signature service that provides a secure and reliable way to sign documents online. The digital signature is created using a unique key pair and is stored in a secure location.

Penneo is a digital signature service that provides a secure and reliable way to sign documents online.

2024062602046

Gustav Dahlfors

Underskrivare 1

Serial number: 362cb7b080ac1d[...]8a4aa02c85ca2

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-06-07 06:21:53 UTC



VILHELM ISBERG

Underskrivare 1

Serial number: 166e20749d5ce3[...]c038dd8ce38b0

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-06-07 06:36:16 UTC



Christian Bäcker

Underskrivare 1

Serial number: christian.baecker@dws.com

IP: 160.83.xxx.xxx

2024-06-07 07:43:55 UTC

Christian Baecker

Carin Amanda Grände

Underskrivare 1

Serial number: 633cb4276f30ed[...]5531323509f51

IP: 81.229.xxx.xxx

2024-06-12 07:56:20 UTC



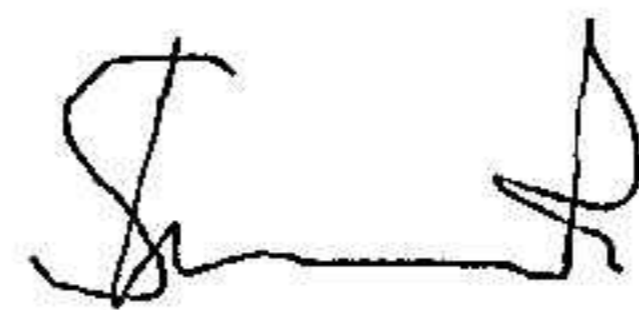
Ulrich Steinmetz

Underskrivare 2

Serial number: ulrich.steinmetz@dws.com

IP: 160.83.xxx.xxx

2024-06-17 14:40:41 UTC



MARC KARLSSON

Revisor

Serial number: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-18 09:39:35 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Maria Hermansson

0700-383064

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

Penneo document key: 302bbab3fc9334-9deb75b3ce56e-ULH-1-F-PDF-XPS-EX-87