



# GREEN GROUP

*Nummer 9 . 2019*



# INNEHÅLL

4	VD-ord
6	Koncernen
13	Green Yield
14	Green Storage
18	Green Park
28	Green Proptech
32	Våra medarbetare
37	Finansiell redovisning

# DET ÄR EN HÄRLIG KÄNSLA ATT UPPLEVA NÄR VISIONER BLIR VERKLIGHET

Året som gått har präglats av att vi har slutfört och färdigställt många av de idéer vi har planerat och projekterat de senaste åren. Projekt som alla har gemensamt att de förädlar våra fastigheter och skapar långsiktiga värden med hjälp av den senaste tekniken och starka hyresgäster.

Därför är det med stor tillfredsställelse jag går förbi Instabox på väg från jobbet och hämtar upp mitt paket, öppnar garageporten med min Parkando-app och hämtar den nyladdade bilen som Woshapp handtvättat på plats, samtidigt som jag delar min digitala Green Storage-nyckel med budkillen, så att han kan ställa in förra årets bokföring i vårt förråd – helt utan min hjälp.

På lunchen går jag ner till nya restaurang Zink som vi under året har förvandlat från en sliten kinakrog till ett gastrotek i världsklass och beställer en Vitello al Limone med sallad och örter från Urban Oasis hydroponiska odlingar i Bergrumsgaraget i Liljeholmen. Det är verkligen en speciell känsla när planer blir verklighet och man får uppleva sina visioner på riktigt.

Green Group är en dynamisk företagsgrupp med hög soliditet som under året gjort en mängd strategiska och spännande fastighetsförvärv och genomfört flera bra, nytänkande och inte minst roliga uthyrningar, något som det är väldigt utvecklande för mig att få vara del av. Under det kommande året ser jag speciellt fram emot att öppna 4-5 nya storage-anläggningar, Sveriges första

hydroponiska Mega Farm, ett boutiquehotell i vår fastighet på Östermalmstorg och kanske blir våra långt gångna diskussioner kring en skjutbana i Vin och Sprit ABs gamla centrallager och en dansstudio i vårt garage vid Vanadisplan verklighet.

Green Groups signum har med åren blivit "multiuse" vilket för oss betyder att få ut det bästa och det mesta ur våra fastigheter genom att använda dem på flera sätt. När vi sedan kombinerar det med den senaste tekniken ser vi att vi skapar något som är både lönsamt och attraktivt för våra kunder. Vi tror på den gamla devisen att "serva kunden så går affärerna bra". Därför har varje dotterbolag tittat på sina hyresgästers framtida behov och försökt att tillfredsställa dem redan idag. På så sätt får vi en nöjdare kund med högre betalningsvilja som stannar längre. Som jag ser det handlar det om att ta ansvar för våra handlingar och bygga för kommande generationer samtidigt som vi vill ha bra avkastning på våra affärer idag. Därför försöker vi hela tiden vara så hållbara som möjligt och utnyttja varje kvadratmeter i våra fastigheter på bästa sätt. Då blir affären både hållbar och lönsam.

Tack för att du tog dig tid att läsa om det jobb vi gör. Tveka inte att kontakta mig med frågor eller förslag i framtiden.

Niklas Borg, VD, Green Group  
niklas@greengroup.se



*Niklas Borg, VD Green Group*

# GREEN GROUP – KONCERNEN

Multiuse, hållbarhet och digitalisering är nyckelord som kommit att prägla företagsgruppen Green Group. Gemensamt inom gruppen är att vi förädlar fastigheter och skapar långsiktiga värden genom att hitta synergier sinsemellan med hjälp av den senaste tekniken och rätt hyresgäster. En modell som visat sig ge bolagens hyresgäster utökad service och Green Group stabil tillväxt.

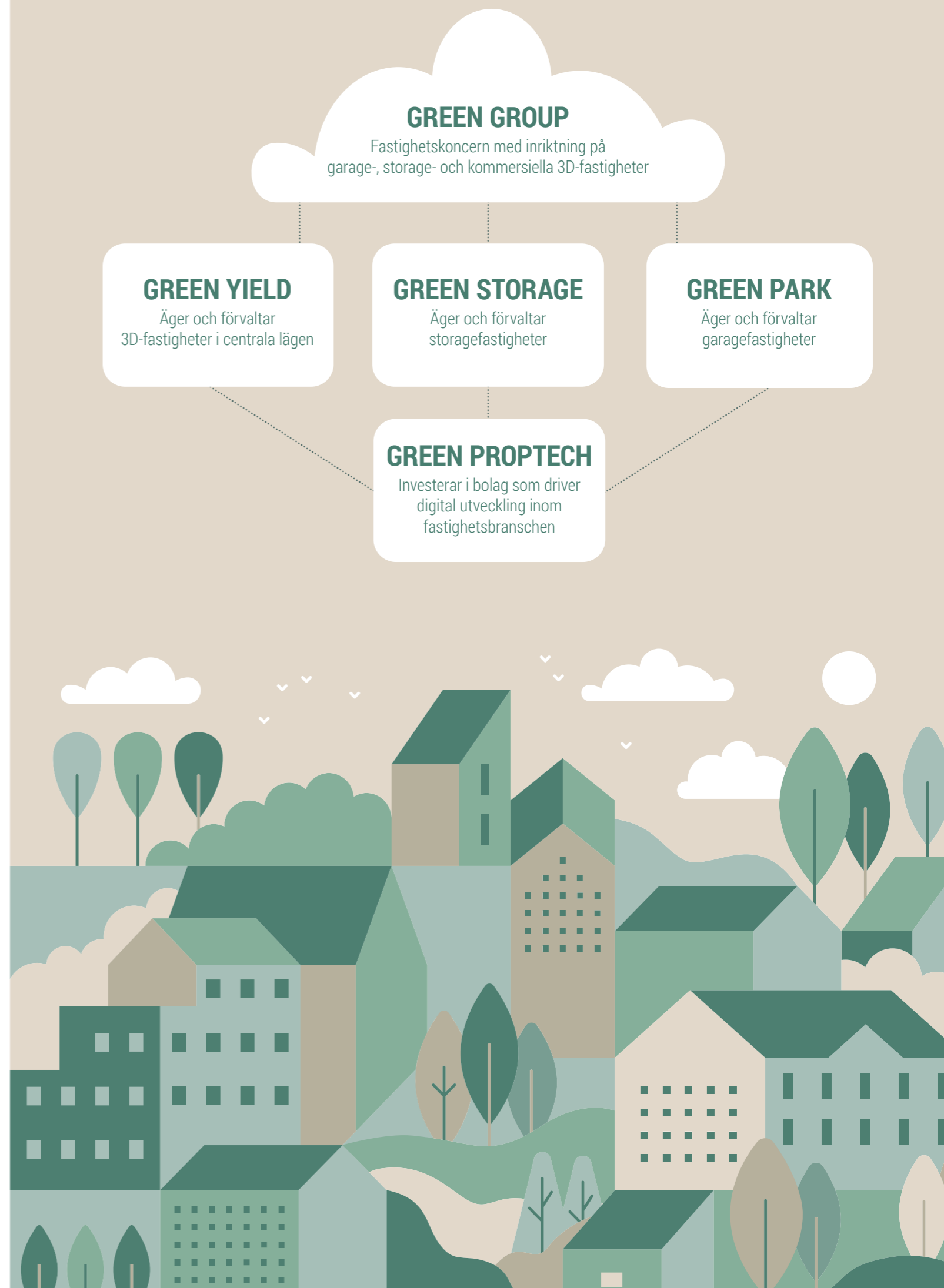
**GREEN GROUP AB** är en dynamisk företagsgrupp som under 2019 har gjort en mängd strategiska och spännande fastighetsförvärv och genomfört flera nytänkande utyrningar. Gruppens signum har med åren blivit ”multiuse” vilket går ut på att få ut det bästa och det mesta ur varje fastighet. Gruppen består av fyra olika ben; Green Storage AB, Green Park AB, Green Yield AB och Green Proptech AB.

Green Storage AB bygger, äger och förvaltar heldigitala selfstorage-anläggningar och har revolutionerat selfstorage branschen med sin heldigitala produkt. Green Park AB äger och förvaltar garagefastigheter med fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering. Green Yield AB är specialiserat på att äga och förvalta centralt belägna 3D-fastigheter och Green Proptech investerar i fastighetsrelaterade tekniklösningar och söker efter lösningar som på ett modernt sätt kan öka nyttjande- och lönsamhetsgraden av Green Groups olika fastighetssegment.

**FINANSIELL STYRKA.** Koncernen har hög soliditet med trygga ägare. Vid 2019 års slut hade Green Group ett eget kapital på över 1,1 miljarder kronor och en balansomslutning på 2,3 miljarder kronor.

**AFFÄRSMODELL.** Affärsmodellen är väl beprövad efter 10 år och alla bolagen ligger i framkant med digitala lösningar i respektive bransch. Bolagen jobbar hela tiden med att hitta nya tekniska lösningar och har som ambition att vara marknadsledande när det kommer till digitalisering av fastigheter och fastighetsförvaltning inom den bransch man verkar.

**ENGAGERAD OCH LÅNGSIKTIG FÖRVALTARE.** Under ca 10 år har Green Group byggt upp en solid fastighetsportfölj och lanserat tekniskt avancerade plattformar för garage och selfstorage. Nu är fokus på förädling och tillväxt vilket görs genom att slutföra pågående projekt samtidigt som man hela tiden tittar på nya förvärv. Gemensamt inom gruppen är att vi förädlar fastigheter och skapar långsiktiga värden med hjälp av den senaste tekniken och rätt hyresgäster.





# KONCERNEN I SIFFROR



FASTIGHETSVÄRDE, TKR

**2 102 242**



UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

**162 210**



TOTALT HYRESVÄRDE, TKR

**97 503**



ANTAL FASTIGHETER

**23**

## STÖRSTA HYRESGÄSTER 2019

Hyresgäst	Årshyra	Procent av totala intäkter	Kontraktstid tom	År	kvm
BRF	11 257 188	32 %	2037-04-30	17,3	21 738
Bukowskis Auktioner AB	7 201 750	21 %	2024-01-31	4,1	5 944
APCOA Parking Sverige AB	3 683 050	10 %	2040-12-31	20,0	11 430
Fastighets AB Sängen	2 356 301	7 %	2021-12-31	2,0	5 400
Askling Bil AB	2 354 400	7 %	2022-09-30	2,8	3 924
Sportlife MW AB	2 340 000	7 %	2029-12-31	9,0	1 170
Swedbank AB (publ.)	1 642 500	5 %	2029-03-31	8,3	1 095
Maximteatern Stockholm AB	1 601 783	5 %	2021-12-31	1,0	1 047
Mekonomen BilLivet Södertälje AB	1 446 098	4 %	2021-06-30	1,5	1 350
Haninge GK Golfhall AB	1 227 240	3 %	2020-10-31	0,8	2 362
	<b>35 110 310</b>	<b>100 %</b>		<b>9,93</b>	<b>55 424</b>



# FASTIGHETER



- EKFATET 3, LILJEHOLMEN**  
Parkering inkl service; taxihubb / biltvätt och elbilspool. Urban Oasis, odling av grönsaker  
Yta: 37.000 kvm
- EKFATET 4, LILJEHOLMEN**  
Green Storage  
Yta: 4.128 kvm
- LISSABON 8, TEGELUDDEN**  
Butikslokaler, tryckeri och specialbilsgarage  
Yta: 4.667 kvm
- BRF-LOKALER INOM KUMLET 7, ÖSTERMÅLM**  
Kontor, showroom och garage  
Yta: 583 kvm
- BRF-LOKALER INOM RIDDAREN 15, ÖSTERMÅLM**  
Restaurang, Gastrotek Zink  
Yta: 195 kvm
- VRETEN 12, VÄSTBERGA**  
Green Storage och Bukowski's Auktioner  
Yta: 8.398 kvm
- BRF-LOKALER INOM LUNA 5, SÖDERTÄLJE**  
Nordic Wellness och Swedbank  
Yta: 2.620 kvm
- CAPRONI 1, NYKÖPING**  
Flygplatsparkering och hotell  
Yta: 15.210 kvm
- FORELLEN 23, TYRESÖ**  
Parkering  
Yta: 2.865 kvm
- JÖNS PETTER BORG 17, LUND**  
Parkering  
Yta: 12.900 kvm
- MUNIN 42, STOCKHOLM**  
Parkering  
YTA: 8.215 KVM
- HORISONTEN 3, SKARPNÄCK**  
Parkering  
Yta: 823 kvm
- FALLSKÄRMEN 2, SKARPNÄCK**  
Parkering  
Yta: 339 kvm
- FLYGLEDAREN 3, SKARPNÄCK**  
Parkering  
Yta: 12.357 kvm
- HUVUDSTA 3:11, SOLNA**  
Parkering  
Yta: 22.000 kvm
- SPOLAREN 2, NORRKÖPING**  
Industri- och butikslokaler  
Yta: 5.152 kvm
- DOMHERREN 5, SÖDERTÄLJE**  
Green Storage och kommersiella hyresgäster  
Yta: 9.600 kvm
- HJULMAKAREN 2, VÄSTERTORP**  
Parkering  
Yta: 4.530 kvm
- KALVSVIK 16:4, HANINGE**  
Kommersiella lokaler inkl restauranger  
Yta: 4.951 kvm
- GREEN S RASTEN 2, ULVSUNDA**  
Green Storage  
Yta: 4.400 kvm
- SKÄLBY 2:14, UPPPLANDS VÄSBY**  
Green Storage  
Yta: 3.567 kvm
- HARPAN 26, STOCKHOLM**  
Maximteatern  
Yta: 1.114 kvm
- KREJAREN 21, STOCKHOLM**  
Kommersiella lokaler inkl restauranger och hotell  
Yta: 1.371 kvm





# GREEN YIELD

Green Yield äger och förvaltar tredimensionella fastigheter, alltid med högt fokus på fastighetsutveckling. Under förra året dubblades antalet enheter och volymen uthyrbar yta. I år har uthyrnings- och utvecklingsarbetet varit i fokus. Från nedgången kinakrog till ett Gastrotek i världsklass, från sliten och nedlagd foodcourt till ett boutique hotell, från retail till framtidens service i form av restauranger, gym och hotell. Nästa steg är att skala upp verksamheten med fler förvärv, fortfarande med ett positivt kassaflöde.

**ZINK** Inspirationen till nya Zink är hämtad från gamla tiders experter, som bagare och slaktare, där råvaran exponeras och gav lokalen dess karaktär. Den nya restaurangen är en hyllning till gamla restaurang Zink Grill på Biblioteksgatan som stängde 2017. Känslan och stämningen gör sig påmind, men inspirationen bakom Gastrotek Zink hittar vi längs kusten vid San Fransisco, bland Toscanas böljande kullar och i Provence anrika matkultur.

När Zink Grill stängde var vi säkra på att vi en vacker dag skulle öppna upp dörrarna igen. Det tog drygt två år men nu har vi hittat helt rätt plats, förfinat konceptet och vi är så oerhört stolta över att vår köksmästare Joni Germond som var med och skapade Zink Grill är med oss igen. Grundkonceptet med grillen i centrum är kvar men vi har uppdaterat menyn, upplevelsen och smakerna, berättar Filip Güven, grundare & VD för Brasseriegruppen.

Med fokus på säsongsbetonade råvaror och gediget hantverk vill Gastrotek Zink skapa en levande mötesplats för gästen som bor och rör sig i området. Restaurangen erbjuder en flexibel meny som passar en modern och urban livsstil från 07 på morgonen till 01 på kvällen – under veckans alla dagar.

*”Du går till ett apotek för att vårda kroppen, men du går till Gastroteket för att vårda själen”, avslutar Filip.*

Brasseriegruppen är en av Stockholms största restauranggrupper och ägs och drivs av bröderna Filip och Daniel Güven. Inom koncernen ingår förutom Gastrotek Zink även Café Milano, Il Tempo, Prinsen, Trattorian, Orangeriet, La Cucina, Pontonen, Villa Godthem, East, Pas d’Art och Vigårda.



# GREEN STORAGE

Green Storage, som är Europas första helt digitala selfstorage, har öppnat sina två första anläggningar i Västberga och Liljeholmen. Mottagandet har varit väldigt positivt. Under 2020 kommer ytterligare fyra nya anläggningar att lanseras. I Upplands Väsby som är en av de fyra, bokar kunderna redan online innan anläggningen har öppnat. När de bokar på webben och laddat ner mobilappen har de nyckel, förrådsnummer och avtal – allt i mobilen.

Fokus har från första början varit att göra allt så enkelt, smart och tillgängligt som möjligt för kunderna online. Från bokning av förråd, avtal och betalning; till öppning av anläggning och förråd.

*”Vi ville skapa en produkt som var smart för både oss och kunderna med hjälp av den senaste tekniken. Därför skalade vi ner antalet förrådsstorlekar, vi tog bort alla kringprodukter som kartonger och lås och vi bestämde oss för att du endast kan bli kund på webben – så här långt pekar allt på att vi har tänkt helt rätt”, berättar Stefan Nilsson, VD.*

Under året har Green Storage investerat 92 miljoner kronor i nya projekt. Idag är byggnationen av två nya anläggningar i Upplands Väsby och Bromma i full gång och planen är att de ska öppna i april och juni 2020, men redan nu har kunderna börjat förboka sina förråd på webben.

Ytterligare fastigheter har kontrakterats och produktionen är i full gång i Handen och Södertälje, vilket betyder att Green Storage kommer att öppna totalt fyra nya anläggningar i strategiska lägen under 2020. Jakten på nya prospekt fortsätter att vara högsta prioritet även nästa år. I och med att Green Storage har marknadens smartaste operativa plattform förenklas jakten på nyetableringar.

*”Jag valde att byta till Green Storage då den tekniska lösningen kändes väldigt smidig och läget tilltalade mig. Lösningen med appen har fungerat väldigt bra och ger mig möjligheten att kunna dela accessen till mina kollegor.”*

*// Alexis, QuickRent*

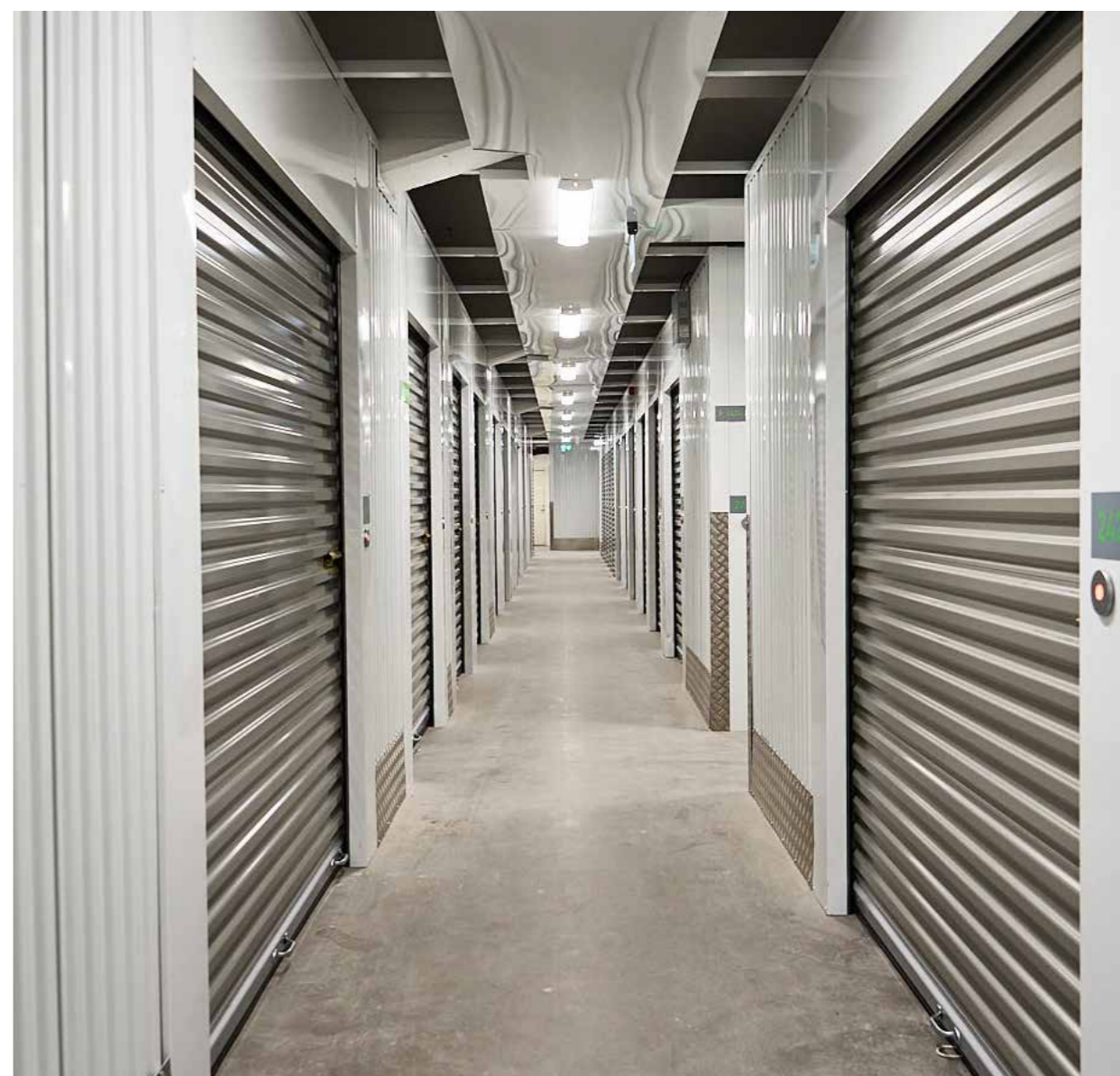






Även Fastighetsutvecklingen i Green Group är intressant då vi tillsammans inom gruppen hittar vägar att utveckla kassaflödesfastigheter i bra lägen, där vi kan omvandla vissa delar till selfstorage-anläggningar utan att störa befintliga hyresgäster. Ett exempel är Västberga där vi samexisterar med Bukowskis, helt enligt vår multiuse-strategi, fortsätter Stefan. Med hjälp av smart och enkel marknadsföring har kunderna på kort tid fått upp ögonen för Green Storage. Både företagskunder och privatkunder väljer att nyttja produkten och båda ger positiv feedback och rekommendationer till andra.

*"Vår smarta operativa plattform och vår enkla bokningsprocess har gett oss möjlighet att skapa ett starkt erbjudande som blir väldigt prisvärt jämfört med våra konkurrenter, utan att vi tappar i servicegrad och det är något vi märkt att många uppskattar", berättar Mats Steijner, Operations Manager.*





# GREEN PARK

Green Parks affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla hållbara garagefastigheter med hjälp av den senaste digitala tekniken och de absolut bästa tjänsterna för kunden. Nytt för i år är det strategiska samarbetet med den ambulerande biltvätten Woshapp som tvättar bilar utan vatten, Elbilio som hyr ut elbilar i garagen – och samtal förs även med Green Point som driver taxihubbar där chaufförerna kan ta en paus, något att äta och samtidigt tvätta av bilen. Allt för att skapa trygga, befolkade garage med rätt service.

I kombination med detta jobbar Green Park hela tiden för att kommersialisera udda outnyttjade ytor. Ett lyckat exempel på detta är samarbetet med Urban Oasis som säljer närproducerade färska grönsaker året runt med hjälp av hydroponisk odling, det vill säga odling i vatten utan jord och utan solljus. Nu har de ansökt om bygglov för den första Megafarmen i bergrummet i Liljeholmen. Ett annat exempel är den dialog som förs med Stockholms stad och Stockholms kultur- och nöjesaktörer för att med gemensamma krafter värna om kulturen i Stockholm, där en idé är att använda p-hus till kulturella ändamål som konserter och klubbar.







**URBAN OASIS** är ett foodtech företag vars affärsidé är att nyttja underjordiska utrymmen mitt i större städer för hydroponiska odlingar, det vill säga hållbara odlingar utan varken jord eller soljus. Bakom företaget står Albert Payaro och Lasse Kopiez. I dag importerar 70% av grönsakerna som äts i Sverige. Istället för att skeppa mat över halva jorden erbjuder de hyperlokal, färsk, hållbar och näringsrik mat till Stockholmsarna.

*"I Green Parks ytor under jord kan vi med hjälp av den här tekniken producera hållbar, närodlad och näringsrik mat i stadsmiljö. Det är spännande när agrikultur och teknik möts och det kan leda till nya resurseffektiva odlingssätt. Med hjälp av den här tekniken kommer vi kunna erbjuda färska närodlade grönsaker året runt även i Sverige", säger Albert Payaro, grundare och VD på Urban Oasis.*

Enligt Lasse Kopiez och Albert Payaro har enbart lokalen i Liljeholmen kapacitet att odla så mycket som fem ton grönsaker per dag. Det är tillräckligt mycket grönsaker för att 100 000 personer ska få sitt salladssug stillat. I skrivande stund handläggs bygglov för att bygga den första Megafarmen där allt som odlas kommer att bevakas, mätas och analyseras i jakten på det optimala odlingsklimatet för att få fram de nyttigaste grönsakerna.





**WOSHAPP** grundades sommaren 2016 med visionen att revolutionera biltvättsmarknaden genom att ta biltvätten till din bil och inte tvärtom. Idén fick grundaren Jens Karlsson när han arbetade extra med att tvätta bilar hemma hos Skype-grundaren Niklas Zennström. Idag finns Woshapps hållbara och mobila biltvätt i Stockholm och Göteborg där de tvättar bilar åt både privatpersoner och företag, i bland annat Green Parks garage.

*”Vårt strategiska samarbete med Green Park och expansionen till Göteborg är två viktiga steg i att uppnå vår vision om att revolutionera biltväftsbranschen på ett hållbart sätt. Just nu växer vi kraftigt och planerar att expandera geografiskt och Göteborg är det första steget på den resan”, säger Jens Karlsson, VD och grundare av Woshapp.*

För att använda tjänsten som privatperson laddar du ner appen för Android eller IOS och bokar biltvätten. Som företagskund går det också att boka biltvätten genom appen, men det finns även möjlighet att sätta upp ett löpande tvättschema för att minimera administratörens för de anställda. Woshapp använder en beprövad tvätteknik som sparar runt 200 liter vatten per tvätt (det är 99% av det vatten som normalt används). Alla bilvårdare genomgår en utbildning och lär sig – inte bara hur Woshapp tvättar bilar på ett säkert sätt – utan också de värderingar som Woshapp står bakom kring miljö och hållbarhet. Sedan starten har Woshapp gjort nästan 15 000 tvättar och fler blir det för varje dag – inte minst tack vare det strategiska samarbetet som inletts med Green Park.





**GREENPOINT** erbjuder en dygnet-runt-öppen, fullt utrustad servicestation för taxiförare med tillgång till en rad tjänster som miljövänlig biltvätt, laddstolpar, verkstad, toalett och dusch, matsal med kaffe och fika, vilolounge med massagestolar, läsplattor, motionsrum och samtalsrum. Anläggningarna är strategiskt placerade utifrån yrkesförarnas hotspots och förarna ges tillgång till anläggningen via sitt förar-ID. I kombination med detta erbjuder Green Point tillfälliga eller permanenta pop-ups/showrooms till väletablerade aktörer inom fordonsnära tjänster som en kanal för dem att nå Stockholms yrkesförare.

*”I vår strävan efter att utnyttja de ytor vi har på bästa sätt och samtidigt skapa trygga och moderna garage är ett samarbete med Green Point väldigt intressant”, säger Jesper Ericsson, partner Green Park.*

I samarbete med de stora taxibolagen har Green Point som målsättning att på sikt kunna erbjuda ett nätverk av servicestationer över hela landet. I dagsläget har de avtal med ett antal åkerier som totalt har ca 1 800 bilar.



Bild från Green Point



**AUTOLIFEGARAGET** AutoLife.se startades 2009 som en virtuell mötesplats för sportbilsägare. Sajten har cirka 10 000 medlemmar från hela landet. 2012 påbörjades en diskussion med Green Park om att skapa ett garage enbart för superbilar. För att få parkera i garaget skulle det alltså krävas en riktigt exklusiv bil - en Ferrari, Lamborghini, Maserati, Aston Martin eller Porsche.

Ett garage enbart för superbilar är ett helt unikt koncept för Norden. Vi sammanförde AutoLifes medlemmar med Green Parks erfarenhet kring fastigheter och skapade norra Europas häftigaste garage.

Garaget, en lokal om 2 200 kvadratmeter på Gärdet, byggdes om med individuella boxar för varje hyresgäst samt en tvättplatta och en lounge- och bardel. Det finns även ett avancerat mediasystem för ljud och bild. Allt är av högsta kvalitet.

Verksamheten har drivits i snart sju år.

*”Lokalen är inte bara ett garage - här arrangeras även många events. Ferrari, Lamborghini, Aston Martin och Rolls-Royce är några bilmärken som har valt att lansera sina senaste modeller här”, berättar Björn Lagercrantz, VD på Autolife.*



**ELBILIO** är en bildelningstjänst som gör det möjligt för kommuner, företag, föreningar och fastighetsägare att starta egna, 100 procent eldrivna och digitaliserade fordonspooler. Elbilio står för fordon, skötsel och support och den tekniska plattformen, vilket gör att fordonsflottan kan optimeras och skräddarsys efter behov vad gäller antal fordon, fordonstyp och tillgänglighet. Målsättningen är att erbjuda ett miljövänligt, kostnadseffektivt och smidigt alternativ till att äga bil.

*”Vi ser att smarta fordonspooler kan ersätta dagens traditionella bilägande och skapa en mer hållbar mobilitet. Idag används en bil fem procent av tiden, det är inte rimligt. En delad bil rullar många gånger så mycket. Ska vi öka mobiliteten samtidigt som det blir allt trängre i städerna behöver vi börja dela, inte minst för miljöns skull”, berättar Jesper Lönnqvist, VD på Elbilio.*

Enligt Jesper spelar fastighetsägarna en viktig roll för hur fort omställningen kommer att gå i och med att de kan hjälpa till att omvandla sina parkeringsplatser till mobilitetshubbar för de som jobbar och bor i området. I Liljeholmen finns Elbilios elbilar både i Bergrumsgaraget och på gatan utanför.

Marknaden för smart mobilitet kommer att tiodubblas och omsätta över 300 miljarder US dollar fram till 2025, enligt en studie från UBS. År 2040 beräknas halva dagens fordonsflotta vara samägd. Elbilspooler är en viktig nyckel för att effektivt minska persontransporters klimatpåverkan och främja samägande i så väl städer som på landsbygden. Idag finns Elbilios elbilar i tio orter i Sverige, från Umeå till Lund.



**SKAVSTA FLYGPLATS** är den fjärde största flygplatsen i landet. Förutom Green Parks nya parkeringsanläggning som omfattar ca 1 000 p-platser, har ett samarbetsavtal skrivits med Stockholm Skavsta Flygplats som innebär att Green Parks samarbetspartner Parkando tar över driften av samtliga p-platser på flygplatsområdet – vilket ger totalt cirka 6 000 p-platser.

*”För oss som företag är det ett bevis på att vår vision om att digitalisera den här branschen var rätt tänkt och det är bra att fler uppskattar och ser värdet av våra tjänster”, berättar Jesper Ericsson.*

För att öka servicen ytterligare för resenärerna planeras ett nytänkande hotellkoncept som är ett mellanting mellan hotell och uppgraderat vandrarhem där det kommer att finnas eldrivna lådcyklar för att ta sig till och från flygplatsen om shuttlebussen precis har gått.



*”Det är många som reser långväga för att flyga från Skavsta flygplats och då vill vi finnas där med övernattningsmöjligheter som svarar upp mot deras förväntningar. En trend runt om i världen är uppgraderade vandrarhem och det är något vi har tagit fasta på. Prisvärt, enkelt och hållbart”, fortsätter Jesper.*



# GREEN PROPTech

Green Proptech är gruppens digitala innovationshub där man hela tiden söker nya vägar att med teknikens hjälp öka nyttan och lönsamheten på befintligt fastighetsbestånd, samtidigt som man ökar servicegraden mot slutkund. Några exempel är Mobility 46, Parkando, Elbilio och Instabox som alla ökat nyttjandegraden och servicen med hjälp av smarta digitala plattformar.

Gruppens Proptech-satsningar har även varit starkt bidragande till den multiuse-strategi som blivit Green Groups signum.

**PARKANDO** fortsätter sitt framgångsrika arbete med att digitalisera, systematisera och utveckla den klassiska parkeringsplatsen; från en biyta som står outnyttjad ca 70% av tiden till en uppkopplad dynamisk och levande miljö med varuleveranser direkt till garaget, upphämtning och lämning av kemtvätt, däckbyte och förvaring, miljövänlig biltvätt, takboxförvaring och mycket mer.

*”Det finns egentligen inga gränser för vilka tjänster ett modernt garage kan erbjuda. I det större perspektivet hjälper Parkando staden och fastighetsägarna att hitta vägen mot ett hållbarare samhälle, samtidigt som vi utökar servicen och tjänsterna mot våra kunders kunder, parkörerna”, berättar Tobias Wallin, VD på Parkando*

Företaget grundades 2011 med målet att förändra användningen av garaget och synen på den ofta undandömda ytan. Idag hjälper de flertalet av landets allra största fastighetsägare att omvandla sina garage till uppkopplade serviceenheter som ger bättre service och nya intäktströmmar för fastighetsägaren. Under året har stora och viktiga kontrakt skrivits med både Vasakronan, Humlegården och Skavsta flygplats.

# PARKANDOS TJÄNSTEUTBUD

Parkando erbjuder en rad olika mobilitetstjänster.



## CAR SHARE

Elbilspool. Precis som andra bilpooler kan du boka en bil när du behöver den. Enkelt att genomföra i appen.



## CHARGING

Elbilsaddning till boende, hyresgäster och besökare. Anpassat efter enhetens behov.



## CAR WASH

Vattenfri och miljövänlig biltvätt direkt i ditt garage – när det passar dig. Bokas direkt i appen.



## DELIVERY

Varu- och matleveranser direkt till garaget. Parkando installerar skåp och kylar i garaget som kunden enkelt kan komma åt via appen.



## SCOOTER

Miljövänliga elvespor som passar urbana miljöer. Du bokar enkelt direkt i appen och hämtar upp i närmaste mobilitetshubb.



## AIRPORT SERVICES

Parkandos lösning för flygplatsparkeringar.



## TYRE CHANGE

Däckbyte när det passar dig. Du behöver inte köra bilen någonstans utan får däck- en bytta i garaget. Parkando tar också med däcken och förvarar dem åt dig.

**MOBILITY 46** är ett litet, visionärt team, som med hjälp av den senaste tillgängliga tekniken arbetar för ett bättre och mer effektivt utnyttjande av fastighetsägares befintliga garage- och parkeringstillgångar. De har utvecklat Park46 som är ett affärssupportsystem som digitaliserar och integrerar alla parkeringshanteringsprocesser i ett enda, användarvänligt administrationsverktyg. De underlättar ökad användning av elbilar, laddning samt bildelning – och de gör vad de kan för att minimera miljöskadande tomgångskörningar på jakt efter en ledig parkeringsplats. Detta är bara början! Mobility46 utforskar hela tiden nya tjänster och erbjudanden som kan ge mervärde i den totala upplevelsen av garage och parkeringsplatser.



**INSTABOX** är en frakttjänst som fungerar som en blandning mellan ett mjukvaru- och logistikbolag. Genom att skicka e-handelspaket i expressfart till smarta, integrerade skåp runt om i landet har de förändrat sättet logistikföretag fraktar produkter till privatpersoner och företag. Skåpen står på publika platser där människor är; som gallerior, tunnelbanestationer och stora matvarubutiker.

*”Instabox handlar om tid. I stället för att stå i kö på postutlämningsställen eller vänta i flera dagar på att paketet ska levereras hem till dig, levereras paketet snabbt och enkelt till boxen. Där kan du hämta upp paketet när du vill och slipper sitta hemma och vänta på leverans hela dagen. Vårt mål är att det ska vara så flexibelt som möjligt”, berättar Alexis Priftis, VD, Instabox.*

Idén drog igång 2015. Tanken var från början att bygga en skåpslösning som skulle integreras med existerande transportörer, som Postnord, DHL och Schenker. Men det visade sig vara ganska svårt. De existerande transportörerna var inte särskilt intresserade, vilket ledde till att gänget bakom Instabox kom på en annan idé:

– Vi byggde vår egen logistiktjänst som vi lanserade på Apotea 2015. Sedan dess har vi sett att användarna älskar den. Vi fick faktiskt in vår första order redan 14 minuter efter att vi lanserade tjänsten. Efter tre dagar fick vi vår första återkommande kund, fortsätter Alexis. I dag hanteras över två miljoner paket om året via Instabox och över 500 000 personer har provat tjänsten sedan starten. Att transportera paket och produkter till privatpersoner byg-

ger i mångt och mycket på att hålla kunderna nöjda. När vissa logistikaktörer ägnar sig åt att se vad konkurrenterna gör, har Instabox valt att gå en helt annan väg.

*”Vi gör motsatsen och bryr oss egentligen inte om vad någon annan i branschen gör. Däremot är vi måna om vad våra användare tycker och arbetar stenhårt för att hålla en hög servicenivå gentemot dem”, avslutar Alexis.*

Målet är att finnas som ett alternativ hos alla landets e-handlare.





# VÅRA MEDARBETARE







*Erik Piehl Sylvéén,  
System Developer  
Green Storage*



*Jesper Ericsson,  
Partner Green Park*



*Anna-Pia Lundeberg,  
CFO Green Group*



*Sven Hjærtmyr,  
Real Estate Manager  
Green Storage*



*Robert Aldén,  
Real Estate Manager  
Green Group*



*Stefan Nilsson,  
CEO Green Storage*



*Carina Bennich,  
Accountant Green Group*



*Jonas Elmqvist,  
Operations Green Storage*



*Linn Göransson,  
Office Manager Green Group*



*Tobias Wallin,  
CEO Parkando*



*Mats Steijner,  
Operations Manager Green  
Storage*



*Mikael Glans,  
Partner Green Storage*



*Niklas Borg,  
VD Green Group*



# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 190101 – 191231

Förvaltningsberättelse .....	38
Koncernens rapport över totalresultatet .....	42
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	43
Koncernens rapport över finansiell ställning, forts .....	45
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital .....	46
Koncernens rapport över kassaflöden .....	47
Koncernens tilläggsupplysningar .....	48
Moderbolagets resultaträkning .....	76
Moderbolagets balansräkning .....	77
Moderbolagets förändring i eget kapital .....	79
Moderbolagets rapport över kassaflöden .....	80
Moderbolagets tilläggsupplysningar .....	81



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

### Koncernen

Green Group-koncernen förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter och värdepapper och därmed förenlig verksamhet. Green Group-koncernen består av delkoncernerna: Green Park som äger och förvaltar garagefastigheter, Green Storage som bygger, äger och förvaltar storagefastigheter, Green Yield som äger och förvaltar tredimensionella fastigheter och bostadsrättslokaler samt Green Proptech AB som utvecklar mjukvara för fastighetsförvaltning samt äger aktier i teknikbolag med inriktning mot fastighetsbranschen. Green Proptech-koncernen förvaltar även garagefastigheter till några av Sveriges största fastighetsägare av bostadsrättsföreningar.

### Moderbolag

Bolaget Green Group AB är moderbolaget för Green-bolagens verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag, förädla fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Green Group AB är moderbolag i en koncern som består av 46 st dotterföretag, se not 11.

### Affärsidé

Att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostadsrätter i främst Stockholm.

### Strategi

Green Groups strategi är att genom lokal närvaro, gott affärsmannaskap och spetskompetens inom specifika fastighetssegment förädla och förvalta

fastigheter på ett värdeskapande sätt, vilket skall skapa förutsättning för fortsatt organisk expansion.

### Affärsmodell

Skapa värden genom aktiv och professionell förvaltning. Skapa värden genom uppförande av fastigheter på tomtmark. Skapa värden genom strategiska förvärv och försäljningar.

### Fastighetsbestånd

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter genom aktie- och kommanditbolag.

Koncernen äger 20 st fastigheter och 3 st brf-andelar varav moderbolaget 0 st. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 162 210 kvm.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 97 503 tkr.

### Ägarförhållanden

Green Group AB ägs per 2019-12-31 av följande bolag:

Ädelgrön AB: org nr: 559195-8995, 50 %

Gardesa AB: org nr: 556850-0630, 20,7 %

Andre Åkerlund AB: org nr: 556712-6478, 16,8 %

Gyllene Triangeln AB: org nr: 556781-1475, 6,3 %

Pelarhuset Office AB: org nr: 559094-7734, 4,6 %

Pelarhuset Lager 4 AB: org nr: 559110-5647, 1,6 %

Alla ovanstående ägarbolag har sitt säte i Stockholm.

Koncernen, Belopp i tkr	2019	2018	2017
Omsättning	97 846	55 439	27 036
Resultat efter finansiella poster	69 600	260 492	301 600
Soliditet	42%	48%	47%
Balansomslutning	2 297 141	1 984 544	1 216 544
Skuldsättningsgrad	40%	30%	35%
Avkastning på eget kapital	3%	17%	33%

Moderbolaget, Belopp i tkr	2019	2018	2017
Omsättning	4 090	890	0
Resultat efter finansiella poster	-1 128	-1 860	-38
Balansomslutning	1 324 352	1 231 894	843 661
Soliditet %	82%	89%	100%

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 4.

Omsättningen har ökat med 76% mot föregående år vilket förklaras med att Green Storage föregående år var ett joint venture bolag och intäktsfördes enbart som andelar. Green Yield och Green Proptech har fortsatt expanderat sina verksamheter under året vilket medfört omsättningsökningar.

Resultatet efter finansiella poster har försämrats mot fg år vilket hänför sig till värdeförändring av förvaltningsfastigheter mellan åren. Rörelseresultat exklusive värdeförändringen ligger in i nivå med föregående år. Koncernen har under året tagit upp nya lån på 247 mkr

Koncernen bildades genom ett så kallat omvänt förvärv under 2017 där dotterbolaget Green Park AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i moderbolaget

Under räkenskapsåret har resterande 5 % av aktierna i Green Park AB förvärvats vilket medför att Green Group AB äger samtliga aktier i bolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

I samband med upprättande av koncernredovisning enligt IFRS har koncernen bland annat valt att värdera samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Per 2019-12-31 uppgår verkligt värde på förvaltningsfastigheter till 2 102 243 tkr. Sammanlagt har det förvärvats fastigheter om ett värde om 107 376 tkr under året vilket

ger hyresintäkter med 9 547 tkr. Under året har fastigheten Spolaren 2 i Norrköping förvärvats genom dotterbolaget Green Park Spolaren AB, fastigheten Skälby 2:14 i Upplands Väsby genom dotterbolaget Green S Skälby 2:14 AB, Brf andel i Kumlet 7 i Stockholm genom dotterbolaget Green Units Kumlet, Brf andel i Riddaren 15 i Stockholm genom dotterbolaget Green Units GT AB samt Brf Andelar i Luna 5 i Södertälje genom dotterbolaget Green Yield Luna AB. Fastigheten Kalvsvik 16:4 i Jordbro har sålts och förvärvats inom koncernen. Utöver förvärv har det även investerats 140 019 tkr i befintliga fastigheter under året. Dotterbolaget Parkando AB har under året utvecklat sin produkt och även fått in kunder med besöksparkering såsom Skavsta flygplats.

Under året har koncernen via riktad emission ställt ut teckningsoptioner till VD i moderbolaget för möjlighet att förvärva aktier i dotterbolagen. Likvid för teckningsoptionerna har erlagts med 3,4 mkr. Köpeskilling har marknadsvärderats i enlighet med Black & Scholes-metoden.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång i koncernen

Koncernen har förvärvat fastigheter till ett värde om 122 mkr i Täby, Spånga och Västerhaninge med tillträde senast under 2020. Bolaget 559095-6255 har bytt namn till Green Proptech AB samt 559102- 4053 till Green Insta Holding AB. Koncernen har anställt tre nya medarbetare.

Covid-19 pandemin har under våren 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan. Situationen förändras snabbt och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i

världen och i Sverige. Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 kommer att få en påverkan på verksamheten då koncernen har ett mindre antal hyresgäster inom hotell och restaurangbranscherna. Det är i nuläget inte möjligt att exakt överblicka omfattningen av denna påverkan på koncernen men styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera effekterna. Styrelsen bedömer dock i nuläget att effekterna inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är stark.

### Framtida utveckling

Bolaget har de senaste året utvecklats enligt plan. Vi ser att rådande marknad är gynnsam för våra möjligheter att växa genom förvärv samt genom investering i våra fastigheter. Vår ambition kommande verksamhetsår är att förvärva fler fastigheter inom samtliga av våra verksamhetsområden. Vi ser att våra typer av lokaler även framöver har en stark efterfrågan och att våra erbjudanden står sig väl på respektive marknad. Dock ser vi en viss osäkerhet kring Covid-19 för vår verksamhet.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundas på fastighetsvärderingar och bedömningar.

#### Omvärldsrisker

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyreskontrakt, beläggningsgrad, prisnivå, kostnadsnivå, räntenivå och de finansiella förutsättningarna för Green Group AB.

Rapporten över finansiell ställning domineras av fastigheter samt eget kapital och finansiering. Risker i fastigheternas värde är främst beroen-

de av utvecklingen av kassaflöde för lokaluthyrnings- och selfstorageverksamheten men även de allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var anläggningarna finns har också betydelse för anläggningarnas specifika diskonteringsparameter.

#### Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: De finansiella riskerna avser främst likviditets-, refinansierings-, och ränterisk se vidare i Not 3. På grund av koncernens kapitalintensiva verksamhet är koncernens största finansiella risker hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Således skulle en försvårad möjlighet till upplåning påverka koncernens kassaflöde.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta.

De skatterelaterade riskerna är små. Moderbolagets resultat och ställning påverkas i stor utsträckning av koncernbolagens situation varför ovanstående beskrivning även gäller moderbolaget, läs vidare på Se not 3.

#### Finansiell styrka

Koncernens olika verksamheter ger förutom värdefulla synergieffekter även en styrka ur ett finansiellt perspektiv. Green Group hade vid 2019 års utgång ett eget kapital på 1,1 miljarder kronor och en balansslutning på 2,3 miljarder kronor. Det egna kapitalet består dels av upparbetade vinster men även av kapitaltillskott från aktieägarna.

### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt tkr
Hyresintäkter	+ / - 1 procent	631
Fastighetskostnader	+ / - 1 procent	153
Räntenivå räntebärande skulder	+ / - 1 procent	8 354
Värdeförändringar fastigheter	+ / - 5 procent	105 112

### Förslag till moderbolagets resultatdisposition av vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

<b>Balanserat resultat</b>	<b>1 091 381 481</b>
Årets resultat	-8 013 062
<b>kronor</b>	<b>1 083 368 419</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas</b>	<b>0</b>
i ny räkning överförs	1 083 368 419
<b>kronor</b>	<b>1 083 368 419</b>



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	5	85 238	55 439
Aktiverat för egen räkning		9 054	0
Övriga rörelseintäkter		3 554	11
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>97 846</b>	<b>55 450</b>
Rörelsens kostnader	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskostnader	7	-15 267	-10 254
Ersättning till anställda	6	-13 448	-3 671
Övriga externa kostnader	8	-51 382	-26 863
Avskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar	15,16,28	-2 596	-33
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-82 693</b>	<b>-40 820</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	70 421	253 845
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85 574</b>	<b>268 475</b>
Finansiella poster	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Finansiella intäkter	10	206	2 009
Finansiella kostnader	10	-16 179	-9 992
<b>Finansiella poster</b>		<b>-15 974</b>	<b>-7 983</b>
Andel av resultat efter skatt från joint venture	12	0	6 821
<b>Resultat före skatt</b>		<b>69 600</b>	<b>267 313</b>
Inkomstskatt	9,19	-18 402	-44 968
<b>Årets resultat</b>		<b>51 199</b>	<b>222 345</b>

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Årets resultat hänförligt till:	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolagets aktieägare	54 076 022	204 148 698
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 877 661	18 196 794
<b>Summa</b>	<b>51 198 362</b>	<b>222 345 492</b>

Noterna på sidorna 11 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	14	24 800	24 800
IT-system	15	3 674	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>28 474</b>	<b>24 800</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	2 102 243	1 784 428
Nyttjanderätter	28	14 449	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 273	170
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 117 965</b>	<b>1 784 598</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i joint venture	12	0	0
Andelar i intressebolag	17	25	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	17 526	16 276
Andra långfristiga fordringar	18	6 636	10
Uppskjuten skattefordran	19	6 926	2 291
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 113</b>	<b>18 577</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 177 552</b>	<b>1 827 975</b>

Belopp i tkr			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	Not	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	20	1 980	2 007
Fordringar på joint venture	12	0	0
Aktuella skattefordringar		443	2 383
Redovisningsmedel	22	7 220	6 837
Övriga kortfristiga fordringar	21	18 836	14 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 132	3 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 611</b>	<b>29 354</b>
Likvida medel	25	87 978	127 214
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>119 589</b>	<b>156 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 297 141</b>	<b>1 984 543</b>

Noterna på sidorna 11 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS

Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	26	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		434 654	431 205
Balanserad vinst inklusive årets resultat		698 597	648 085
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 133 351</b>	<b>1 079 390</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>5 507</b>	<b>39 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 138 858</b>	<b>1 119 037</b>
SKULDER			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	821 182	269 676
Uppskjutna skatteskulder	19	183 548	162 392
Leasingskulder	28	12 126	-
Övriga långfristiga skulder	24	1 331	903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 018 187</b>	<b>432 971</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	14 240	331 588
Förskott från kunder		1 826	4 161
Leverantörsskulder		25 116	17 307
Aktuell skatteskuld		3 225	3 234
Leasingskulder	28	2 210	-
Redovisningsmedel	22	7 220	6 837
Övriga kortfristiga skulder	29	76 998	61 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	9 261	8 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>140 096</b>	<b>432 535</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 158 281</b>	<b>865 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 297 141</b>	<b>1 984 543</b>

Noterna på sidorna 11 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	100	181 205	198 125	234 971	614 401	68 193	682 594
Omföring fg års resultat			234 971	-234 971			
Årets resultat				204 149	204 149	18 197	222 345
<b>Summa totalresultat</b>	<b>100</b>	<b>181 205</b>	<b>433 096</b>	<b>204 149</b>	<b>818 550</b>	<b>86 390</b>	<b>904 939</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Transaktioner med minoriteter			10 840		10 840	-46 744	-35 904
Erhållna aktieägartillskott		250 000			250 000		250 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>		<b>250 000</b>	<b>10 840</b>		<b>260 840</b>	<b>-46 744</b>	<b>214 096</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	100	431 205	443 936	204 149	1 079 390	39 647	1 119 037
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	100	431 205	443 936	204 149	1 079 390	39 647	1 119 037
Omföring fg års resultat			204 149	-204 149			
Teckningsoptioner		3 449			3 449		3 449
Årets resultat				54 077	54 077	-2 878	51 199
<b>Summa totalresultat</b>	<b>100</b>	<b>434 654</b>	<b>648 085</b>	<b>54 077</b>	<b>1 136 916</b>	<b>36 769</b>	<b>1 173 685</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Transaktioner med minoriteter			-3 565		-3 565	-31 262	-34 827
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>		<b>434 654</b>	<b>644 520</b>	<b>54 077</b>	<b>1 133 351</b>	<b>5 507</b>	<b>1 138 858</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	100	434 654	644 520	54 077	1 133 351	5 507	1 138 858

Noterna på sidorna 11 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr			
	Not	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		85 574	268 476
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-67 826	-253 845
Erhållen ränta		205	268
Erlagd ränta		-16 179	-9 992
Betald inkomstskatt		52	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>1 826</b>	<b>4 907</b>
Ökning/minskning kundfordringar		26	-1 084
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 224	2 585
Ökning/minskning leverantörsskulder		7 809	4 348
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		14 631	45 588
<b>Summa förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>18 242</b>	<b>51 437</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 068</b>	<b>56 344</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4 111	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-247 394	-69 245
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 156	-64
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 901	-2 276
Förvärvat dotterföretag		0	11 840
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-260 562</b>	<b>-59 745</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Teckningsoptioner		3 449	0
Upptagna lån		246 576	54 900
Amortering av lån		-11 990	-6 687
Amortering av leasingskuld		-1 950	0
Transaktioner med minoritetsintresse		-34 827	-35 902
Erhållna aktieägartillskott		0	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>201 258</b>	<b>112 311</b>
<b>Ökning likvida medel</b>			
Årets kassaflöde		-39 236	108 910
Likvida medel vid årets början		127 214	18 304
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>87 978</b>	<b>127 214</b>

Noterna på sidorna 11 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

# KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Green Group AB (moderbolaget) med org nr: 559102-4012 och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, adress: Box 5200, 102 44 Stockholm.

Koncernens och moderbolagets två huvudsakliga verksamheter utgörs av att äga och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 2020-04-29 för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla be-  
lopp i tusentals kronor.

## NOT 2 - SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

### 2.1 - Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Green Group AB bildades legalt under 2017. Det är under räkenskapsår 2018 som bolaget för första gången avger en IFRS-årsredovisning. Koncernen anses dock bildad genom ett så kallat omvänt förvärv under 2017 där dotterbolaget Green Park AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Föregående års resultat avseende koncernredovisningen upprättas således som en fortsättning av Green Park AB koncernens finansiella rapporter vilket medför att koncernens övergång till IFRS sker per 2017-

01-01. Se även not 4.2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper.

### Funktionell valuta och rapportvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Eftersom samtliga dotterbolag är svenska är den funktionella valutan SEK för samtliga enheter. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som också är moderbolagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

Det förekommer inga transaktioner eller balansposter i utländsk valuta.

### Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

#### Nya standarder tillämpade per 1 januari 2019

Nedanstående nya standarder har en betydande inverkan på dessa finansiella rapporter och därför har detaljerade uppgifter lämnats enligt kraven i IAS 8.28. IFRS 16 ersätter IAS 17 och påverkar främst leasetagarens redovisning och innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. Koncernen ska bedöma effekterna av IFRS 16 på sina finansiella rapporter utifrån koncernens egna fakta och omständigheter samt lämna lämpliga upplysningar.

Övriga standarder och ändringar som tillämpas för första gången 2019 (för koncerner med räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019 och senare) och som kan vara tillämpliga för koncerner är IFRS 16 Leasing

### IFRS 16 Leasingavtal

Övergången till den nya standarden har resulterat i att koncernen redovisar en nyttjanderätts-tillgång med tillhörande leasingkulda avseende de leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal. Undantag har gjorts för de avtal som identifierats som av lågt värde eller med en återstående leasingperiod på mindre än 12 månader från dagen för första tillämpning.

Den nya standarden har införts genom tillämpning av den modifierade retroaktiva tillämpning, där den ackumulerade effekten av övergången till IFRS 16 redovisas mot eget kapital som en justering av ingående balanserade vinstmedel för den innevarande perioden. Jämförande information har inte räknats om.

Vid övergången har koncernen för de leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal med en återstående leasingperiod på maximalt 12 månader exempel enligt IFRS 16 leasingavtal med tillgångar till lågt värde tillämpat den frivilliga lätttnadsregeln att inte redovisa

någon nyttjanderätt utan att kostnadsföra leasingavtalen linjärt över leasingtiden.

För koncernen innebär denna förändring att tomträttsavtal och hyreskontrakt som tidigare redovisats under fastighetskostnader nu balansförs som nyttjanderätter. I resultaträkningen kommer leasingkostnaden delas upp i en avskrivningskomponent som redovisas som en fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansiella poster. Omklassificeringen har ej medfört någon påverkan på totalresultatet och standard har ej tillämpats retroaktivt. Gjorda uppskattningar och bedömningar samt omräkning av ingående balanser framgår i tabellen nedan.

Vid övergången till IFRS 16 uppgick den vägda marginella låneräntan för de leasingkulder som redovisas enligt IFRS 16 till 2%.

Koncernen har dragit fördel av möjligheten att göra bedömningar i efterhand vid bedömning av möjligheter att förlänga och säga upp leasingavtal vid bestämning av leasingperioden.

	Redovisat värde 2018-12-31 enligt IAS 17	Omvärdering	Redovisat värde 2019-01-01 enligt IFRS 16
Förvaltningsfastigheter	1 784 428		1 784 428
Nyttjanderätter	0	16 553	16 553
Leasingkulder		-16 286	-16 286
Förutbetalda leasing		-267	-267
<b>Totalt</b>	<b>1 784 428</b>	<b>0</b>	<b>1 784 428</b>

Den följande uppställningen är en avstämning mellan den totala förpliktelsen för operationel-

la leasingavtal per 18-12-31 och den leasingkulda som redovisas per 19-01-01:

<b>Total förpliktelse för operationella leasingavtal</b>	<b>20 046</b>
<b>Undantag från redovisning</b>	
Leasingavtal där underliggande tillgångar har lågt värde	-2 009
Skuld operationella leasingavtal före diskontering	18 036
Diskonteringseffekt med marginella låneräntan	-1 483
Förutbetalda leasing	-267
<b>Total leasingkulda enligt IFRS 16 per 19-01-01</b>	<b>16 286</b>

### 2.2 - Koncernredovisning

#### (a) Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett bolag när den exponeras för eller har

rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i bolaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i bolaget. Dotterbolaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet



överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

#### (b) Joint ventures

Enligt IFRS 11 ska ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller ett joint venture beroende på de kontrakterade rättigheterna och skyldigheterna varje investerare har. I Green Group förekommer joint venture som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens rapport över totalresultat. Utdelningar från joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

Redovisningsprinciperna för joint ventures har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper. Det redovisade värdet av investeringar som redovisas i eget kapital prövas för nedskrivning i enlighet med principerna beskrivna i 2.4

#### (c) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar.

##### Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolags utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget, och verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare eget kapital andel i det förvärvade bolaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

##### Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

### 2.3 - Immateriella tillgångar

#### Goodwill

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterbolag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i

det förvärvade bolaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare eget kapital andel i det förvärvade bolaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen.

Koncernens goodwill har uppstått vid förvärv av rörelsen inom Green Protech koncernen, vilket också är den nivå som goodwill övervakas på.

Goodwill testas för nedskrivning årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen hänförs till jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad i rapporten över totalresultat och återförs inte.

#### IT-system

Alla immateriella tillgångar med begränsad livslängd, inklusive aktiverad internt utvecklad programvara, värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid aktiverade utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje balansdag.

Avskrivningar ingår i posten Avskrivningar och nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar/Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara och varumärken kostnadsförs när de uppkommer.

### 2.4 - Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas för långsiktig uthyrning i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och används inte av koncernen till väsentlig del. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskost-

nader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I not 13 finns en närmare beskrivning för grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i posten "Värdet förändring förvaltningsfastigheter" i rapport över totalresultat.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter redovisas i resultatet löpande i den period som de uppstår.

#### Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Inventarier, verktyg och installationer - 5-10 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

### 2.5 - Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Goodwill skrivs inte av utan prövas årligen eller vid indikation på värdeminskning avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar andra än finansiella tillgångar, som tidi-

gare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

## 2.6 - Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

### Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i fråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när den utsläcks, d.v.s. när den fullgörs, annulleras eller upphör.

### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via resultatet
- Verkligt värde via övrigt totalresultat

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har koncernen inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och
- egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras i någon av posterna Finansiella kostnader, Finansiella intäkter eller Övriga finansiella poster, förutom när det gäller nedskrivning av kundfordringar som klassificeras i posten Övriga kostnader

### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter det första redovisningstillfället värderas dessa finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Koncernen har inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Koncernen har inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

## 2.7 - Nedskrivning av finansiella tillgångar

IFRS 9:s nedskrivningsregler använder mer framåtriktad information för att redovisa förväntade kreditförluster i och med införandet av modellen med förväntade förluster

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är förväntade bortfall i avtalsenliga kassaflöden med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris.

Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har ge-

mensamma kreditrisk-egenskaper. Se not 20 för en detaljerad analys av hur nedskrivningskraven i IFRS 9 tillämpas.

## 2.8 - Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (om tillämpligt), såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (förutom derivatinstrument som identifierats som är effektiva som säkringsinstrument).

### Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen har inga derivatinstrument samt tillämpar ingen säkringsredovisning.

## 2.9 - Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl rapporten över finansiell ställning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden.

Medel för annans räkning i kassaverksamheten betraktas ej som likvida medel. Dessa medel är redovisningsmedel för externa kunders räkning, som koncernen endast transfererar vidare och de är därmed ej tillgängliga för betalningar avseende koncernens egen verksamhet. Medel för annans räkning förändras oberoende av rörelseresultat, investeringar och andra betalningsflöden i den egna verksamheten.

## 2.10 -Eget kapital

### Aktiekapital

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

### Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår tex aktieägartillskott, överkurs i samband med nyemissioner samt likvider för utgivna teckningsoptioner.

## Balanserat resultat inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel och årets resultat innehåller alla balanserade vinster för tidigare perioder och årets resultat.

## 2.11 -Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

## 2.12 -Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut

## 2.13 -Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med



tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skattekulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag, förutom för uppskjutna skattekulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterbolag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skattekulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skattekulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

### 2.14 -Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda tjänster efter avdrag för mervärdesskatt.

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

#### Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt not 5 nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i rapporten över totalresultat baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från koncernens sida.

#### Intäkter från försäljning av varor och tjänster

Koncernens tjänsteintäkter utgörs främst av provisionsintäkter från förvaltningsavtal i dotterbolaget Parkando och tjänster som utförs till hyresgäster. Intäkten från de levererade tjänsterna redovisas i den period de tillhandahålls. Intäkten redovisas i den utsträckning Green Group har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras månadsvis och ersättningen ska betalas vid fakturering.

Vissa avtal inkluderar även installation av hårdvara och mjukvara. I de flesta fall är installationen enkel, inkluderar ingen integrationstjänst och kan utföras av en annan leverantör. Installationen redovisas därför som ett åtagande. Om kontrakten inkluderar installation av hårdvara, redovisas intäkten från hårdvaran vid en tidpunkt då den levereras, äganderätten har övergått och kunden har godtagit hårdvaran.

### 2.15 -Leasing

Enligt vad som framgår av Not 3 så har Koncernen tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen inte har räknats om. Detta betyder således att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17 och IFRIC 4.

#### Redovisningsprincip tillämplig från och med 19-01-01

##### Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingick 19-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning”. För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.

- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra ”hur och för vilket ändamål” tillgången ska användas under hela upplåtelseperioden.

#### Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Koncernen en nyttjanderätt och en leasingkulld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingkulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som Koncernen åsamkats, en uppskattning av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns.

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingkulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller Koncernens marginella låneränta.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av Koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som Koncernen är rimligt säker på kommer att utnyttjas

Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna

När leasingkulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller

i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkulld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden

Nyttjanderätter har i rapporten för finansiell ställning inkluderats i posten Fastigheter, maskiner och inventarier/materiella anläggnings-tillgångar (förutom de leasingavtal som uppfyller definitionen av förvaltningsfastighet) medan leasingkulden inkluderats i posten leverantörskulder och andra skulder/skulder till kreditinstitut.

#### Koncernen som leasegivare

Koncernen har som leasegivare klassificerats sina leasingavtal som antingen operationella eller finansiella leasingavtal

Ett leasingavtal klassificeras som finansiell leasing om avtalet innebär att de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av den underliggande tillgången i allt väsentligt överförs. Om inte klassificeras leasingavtalet som operationell leasing.

#### Redovisningsprinciper tillämpliga före 19-01-01

##### Operationell leasing

Alla övriga leasingavtal behandlas som operationella leasingavtal. När koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer

#### Koncernen som leasegivare

Koncernen erhåller även hyresintäkter från operationella leasingavtal av sina förvaltningsfastigheter (se not 13). Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

### 2.16 - Utdelningar

Utdelning till Moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av Moderbolagets aktieägare.

## 2.17 - Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, dis-

## NOT 3 - FINANSIELL RISKHANTERING

### 3.1 - Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk) kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen har ingen väsentlig valutarisk då inga väsentliga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterbolag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att ekonomiskt säkra riskexponering.

Riskhanteringen sköts enligt riktlinjer som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga riktlinjer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk samt placering av överlikviditet.

#### Marknadsrisk

##### (i) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt.

Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med fast ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 835 422 tkr (601 264 tkr), och koncernens likvida medel till 87 978 tkr (127 214 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enhe-

kontrat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter därefter att lösa upp diskonterings effekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

ter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 8 354 tkr (6 013 tkr). Anledningen till att effekten är större under 2019 beror på att ett flertal fastigheter förvärvats i koncernen vilket medfört en större skuld till kreditinstitut.

##### (b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernbolag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder och närstående. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimer fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

##### (c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden.

Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens rörelsedrivande bolag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande bolag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till Koncernfinans. Koncernen placerar eventuell överskottslikviditet i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller

tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Per den 31 december 2018	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 år och 2 år	Mellan 2 år och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden
Skulder till kreditinstitut	22 930	308 658	67 693	201 983	0	601 264
Övriga långfristiga skulder	0	0	903	0	0	903
Leverantörsskulder	17 307	0	0	0	0	17 307
Övriga kortfristiga skulder	72 017	0	3 234	0	0	75 251
<b>Summa</b>	<b>112 254</b>	<b>308 658</b>	<b>71 830</b>	<b>201 983</b>	<b>0</b>	<b>694 724</b>

Per den 31 december 2019	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 år och 2 år	Mellan 2 år och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden
Skulder till kreditinstitut	3 560	10 680	202 313	618 870	0	835 423
Övriga långfristiga skulder	0	0	2 861	4 823	5 773	13 457
Leverantörsskulder	25 116	0	0	0	0	25 116
Övriga kortfristiga skulder	85 606	0	3 225	0	0	88 831
<b>Summa</b>	<b>114 282</b>	<b>10 680</b>	<b>208 399</b>	<b>623 693</b>	<b>5 773</b>	<b>962 827</b>

### 3.2 - Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

	2019-12-31	2018-12-31
Total upplåning	835 423	601 264
Avgår likvida medel	-87 978	-127 214
Nettoskuld	747 445	474 050
Totalt eget kapital	1 138 858	1 119 037
Summa kapital	1 886 303	1 593 087
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>



### 3.3 - Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).

- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

De av koncernens tillgångar som värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning avser förvaltningsfastigheter, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 13.

För koncernens finansiella tillgångar samt skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig, och för kortfristiga finansiella instrument är diskonteringseffekten oväsentlig.

## NOT 4 - VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

### 4.1 - Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 13 Förvaltningsfastigheter innehåll-

er närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper

### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör transaktionen antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2017 är bedömningen att förvärvet av Green Proptech utgör ett rörelseförvärv och övriga dotterbolagsförvärv utgör tillgångsförvärv. Under 2018 är bedömningen att köpet av resterande aktier i Green Storage Holding AB avser ett tillgångsförvärv.

### Koncernens bildande

Koncernen bedöms bildad genom ett så kallat omvänt förvärv. Vid förvärvstidpunkten utgjorde Green Park AB med tillhörande koncern den mest väsentliga andelen av de förvärvade dotterbolagen, och har därför ansett utgöra den redovisningsmässiga förvärvaren. Koncernredovisningen som upprättas för Green Group är således en fortsättning på koncernredovisningen för Green Park AB och det är därmed Green Park som ur ett redovisningsmässigt perspektiv

i december 2017 anses förvärva den övriga koncernen.

## 4.2 - Definitioner

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder – likvida medel = nettoskuld i förhållande till nettoskuld + eget kapital.

## NOT 5 - FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Belopp i tkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Hyresintäkter lokaler	23 622	9 985
Hyresintäkter garageplatser	38 717	32 299
Hyresintäkter storage	766	0
Intäkter från försäljning av varor och tjänster	34 741	13 166
<b>Summa</b>	<b>97 846</b>	<b>55 450</b>

### Avtalade framtida hyresintäkter i egenskap av leasinggivare

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Framtida sammanlagda minileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal för förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

Belopp i tkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Inom 1 år	72 707	40 626
Mellan 1 och 5 år	195 717	193 481
Mer än 5 år	380 690	356 484
<b>Summa</b>	<b>649 114</b>	<b>590 590</b>

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 63 105 tkr (42 284 tkr) ingår i årets resultat.

## NOT 6 - ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Koncernen har 11 anställda och det har inte utgått någon direkt ersättning till ledande befattningshavare eller styrelse under året

Belopp i tkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Löner och övriga ersättningar	8 783	2 474
Pension	1 213	151
Sociala avgifter	2 852	797
Övrigt	563	249
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>13 411</b>	<b>3 671</b>

## Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

2018-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	17	16
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	0	0
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
2019-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	13	12
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	3
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

## NOT 7 - FASTIGHETSKOSTNADER

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Kostnader för drift och skötsel	3 500	3 175
Fastighetsskatt	3 981	1 788
Reparation och underhåll	470	104
Tomträttsavgift	89	929
Mediakostnader	6 863	4 248
Övriga kostnader	363	0
<b>Summa</b>	<b>15 267</b>	<b>10 243</b>

## NOT 8 - ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Ersättningar till revisorerna	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Grant Thornton AB</b>		
– Revisionsuppdraget	755	0
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	100	0
– Skatterådgivning	0	0
– Övriga tjänster	23	0
<b>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB</b>		
– Revisionsuppdraget	849	1 227
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
– Skatterådgivning	0	0

– Övriga tjänster	0	835
<b>Dalrev Revision och Rådgivning AB</b>		
– Revisionsuppdraget	0	0
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
– Skatterådgivning	0	0
– Övriga tjänster	13	42
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 740</b>	<b>2 104</b>

## NOT 9 - INKOMSTSKATT

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning	-18 106	-44 968
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	69 600	267 314
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4 %)	-14 894	-58 809
Justering skatt 20,6%	558	12 179
Ej skattepliktiga intäkter	3	1 773
Ej avdragsgilla kostnader	-1 485	-50
Justering skatt föregående år	458	463
Ej redovisad skatt underskott	-3 042	-524
<b>Summa</b>	<b>-18 402</b>	<b>-44 968</b>

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2019-12-31 räknats om till framtida skattesatsen 20,6%.

## NOT 10 - FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter	2019	2018
Ränteintäkter	206	268
Resultat från andelar i koncernbolag	0	545
Resultateffekt vid förvärv koncernbolag	0	1 196
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>206</b>	<b>2 009</b>
Finansiella kostnader	2019	2018
Räntekostnader	-16 179	-9 992
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-16 179</b>	<b>-9 992</b>



## NOT 11 - INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2019:

Namn	Org-nr	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Green Park AB	556837-7674	Sverige		100
Green Park L8 AB	556836-2890	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park M42 AB	556836-2874	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Forellen AB	556933-9939	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park JP 17 AB	556637-2669	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Bergrummet AB	559076-5128	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Caproni AB	559118-1945	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Solna H3 AB	559142-1812	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park S27 AB	556836-2882	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park S27 1 AB	559102-4061	Sverige		100
Green Park S27 2 AB	559102-4095	Sverige		100
Green Park S27 3 AB	559102-4087	Sverige		100
Green Park S27 4 AB	559102-4103	Sverige		100
Green Park S27 5 AB	559103-8194	Sverige		100
Green Park Spolaren AB	556537-1225	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Pelarhuset Yield AB	559065-2342	Sverige		100
Green Yield AB	559041-5344	Sverige		100
Green Yield Krejaren AB	559081-2698	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Yield H53 AB	559133-0807	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Kalvsvik 16 4 AB	559105-1528	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Units AB	559167-3545	Sverige		100
Green Units GT AB	559167-3529	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Yield Luna AB	559157-0584	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Units Kumlet 7 AB	559180-8794	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Storage Holding AB	559053-4870	Sverige		100
Grand Green AB	559126-1838	Sverige		100
Green S Intressenter AB	559148-6799	Sverige		93,6
Green S AB	559142-2059	Sverige		100
Green S Bygg AB	559142-2083	Sverige		100
Green Storage AB	559142-2091	Sverige		100
Green S Portfölj 1 AB	556857-0567	Sverige		100
Green S Hjulmakaren 2 AB	556871-1682	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Ekfatet 4 AB	556715-6467	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Rasten 2 AB	559140-8744	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Domherren 5 AB	559116-6730	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Andelar AB	559118-1804	Sverige		100
Green S Vreten KB	916614-4395	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Skälby 2 14 AB	559170-1015	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Ny 15 AB	559225-9294	Sverige		100

Namn	Org-nr	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Green S Ny 16 AB	559226-5721	Sverige		100
Green S Ny 17 AB	559226-5739	Sverige		100
Green Proptech AB	559095-6255	Sverige		100
Green Insta Holding AB	559102-4053	Sverige		100
Garageplatsen i Stockholm AB	556869-4912	Sverige		100
Parkando Holding AB	559088-4184	Sverige		57,74
Parkando AB	559077-9442	Sverige		100

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterbolag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier. Under året har följande bolag förvärvats eller nybildats:

Namn	Org-nr
Green S Skälby 2 14 AB	559170-1015
Green S Ny 15 AB	559225-9294
Green S Ny 16 AB	559226-5721
Green S Ny 17 AB	559226-5739
Green Units Kumlet 7 AB	559180-8794
Green Park Spolaren AB	556537-1225

## NOT 12 - JOINT VENTURE

	2019	2018
Vid årets början	0	75 320
Förvärv	0	0
Övergång koncernföretag	0	6 821
Årets andel av resultat efter skatt	0	-82 141
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Grand Green AB förvärvades i sin helhet (100%) i december 2018.

## NOT 13 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 20 färdigställda förvaltningsfastigheter och 3 st Brf-andelar. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i rapporten över totalresultat. Hela värdeföränd-

ringen under året och föregående år avser orealiserade värdeförändringar. Utöver fastigheter och brf-andelar ingår även byggnadsinventarier samt pågående nyanläggning i posten förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fastigheterna består av kommersiella fastigheter avseende lokaler, parkering och selfstorage-anläggningar.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	1 784 427	990 636
Förvärv	107 376	46 000
Erhållet från Joint Venture	0	470 668
Investeringar i befintliga fastigheter	140 019	23 278
Orealiserade värdeförändringar	70 421	253 845
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 102 243</b>	<b>1 784 427</b>

**Förvaltningsfastigheter som ställt som säkerhet**  
 Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 853 749 tkr (634 067 tkr). Se även not 33 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser.

**Avtalsenliga förpliktelser**  
 Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter	2019	2018
Hysesintäkter	63 105	42 283
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-45 564	-28 913
Förändring i verkligt värde	70 421	253 845
	<b>87 962</b>	<b>267 215</b>

Se not 5 Fördelning nettoomsättning avseende nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar samt framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

### Beräkning av verkligt värde

#### i) Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

#### ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advise AB. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från koncernen. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

#### iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara

indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Beskrivning	Verkligt värde tkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
<b>2019-12-31</b>				
Garageplatser Lokaler	2 102 243	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,6 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,0 % - 8,6 %	
		Direktavkastningskrav	3,6 % - 6,5 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde
		Förväntad vakansgrad	0,0 % - 100,0 %	
Beskrivning	Verkligt värde tkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
<b>2018-12-31</b>				
Garageplatser Lokaler	1 784 458	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,6 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,0 % - 8,6 %	
		Direktavkastningskrav	4,0 % - 6,5 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde
		Förväntad vakansgrad	0,0 % - 5,0 %	

\*Det föreligger inga väsentliga inbördes samband mellan icke observerbara indata som kan påverka värderingen till verkligt värde.

### NOT 14 - GOODWILL

Räkenskapsåret 2018	
Ökning genom rörelseförvärv	24 800
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 800</b>
Räkenskapsåret 2019	
Ingående redovisat värde	24 800
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 800</b>
Per 31 december 2019	
Anskaffningsvärde	24 800
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 800</b>



## NOT 15 - IT-SYSTEM

Räkenskapsåret 2019	
Ingående redovisat värde	0
Inköp	4 111
Avskrivningar	-438
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 673</b>
Per 31 december 2019	
Anskaffningsvärde	4 111
Ackumulerade avskrivningar	-438
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 673</b>

## NOT 16 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Räkenskapsåret 2018	
Ingående redovisat värde	140
Inköp	64
Avskrivningar	-33
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171</b>
Per 31 december 2018	
Anskaffningsvärde	207
Ackumulerade avskrivningar	-36
<b>Redovisat värde</b>	<b>171</b>
Räkenskapsåret 2019	
Ingående redovisat värde	171
Inköp	1 156
Avskrivningar	-54
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 273</b>
Per 31 december 2019	
Anskaffningsvärde	1 363
Ackumulerade avskrivningar	-90
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 273</b>

## NOT 17 - ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Under året har 50 % av aktierna i Sankt Parking AB org nr: 559214-2433 med säte i Stockholm förvärvats till ett värde om 25 tkr.

## NOT 18 - ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV OCH FORDRINGAR

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av dels onoterade aktier som förvärvats under både 2017 och 2018 och som vid förvärven värderats till verkligt värde. Under året har det tillkommit fordringar avseende förskott om 5,2

Mkr för kommande fastighetsförvärv och bolagsförvärv. Bolaget finner att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier och förskott.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	16 286	14 010
Tillkommande fordringar	7 876	2 276
Utgående långfristiga fordringar	24 162	16 286

## NOT 19 - UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjutna skattefordringar	Skattemässiga underskott	Kvittat mot uppskjuten skatteskuld	Totalt
Per 1 januari 2018	5 049	-4 842	207
Ökning genom förvärv	0	0	0
Redovisat i rapporten över totalresultat	15 193	-13 109	2 084
<b>Per 31 december 2018</b>	<b>20 242</b>	<b>-17 951</b>	<b>2 291</b>
IFRS 16	2 953		2 953
Redovisat i rapporten över totalresultat	3 440	-1 759	1 681
Per 31 december 2019	26 635	-19 710	6 925

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter	Kvittat mot uppskjuten skattefordran	Totalt
Per 1 januari 2018	119 468	-4 842	114 626
Ökning genom förvärv	714	0	714
Redovisat i rapporten över totalresultat	60 161	-13 109	47 052
<b>Per 31 december 2018</b>	<b>180 343</b>	<b>-17 951</b>	<b>162 392</b>
IB-justering	-1 608	0	-1 608
IFRS 16	2 977	0	2 977
Redovisat i rapporten över totalresultat	21 546	-1 759	19 787
<b>Per 31 december 2019</b>	<b>203 258</b>	<b>-19 710</b>	<b>183 548</b>

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt.

## NOT 20 - KUNDFORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	1 980	2 007
<b>Totalt</b>	<b>1 980</b>	<b>2 007</b>

Per 31 december 2019 uppgår kundfordringar till 1 980 (2 007) varav förfallna kundfordringar uppgår till 1 829 tkr (990 tkr) utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga förutom den reserv som tillkommit under året. De för-

fallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2019-12-31	2018-12-31
Mindre än 3 månader	1 470	709
3 till 6 månader	13	289
Mer än 6 månader	345	0
<b>Totalt</b>	<b>1 829</b>	<b>990</b>

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2019-12-31
Nedskrivningar	0
Individuellt bedömda osäkra fordringar	0
Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar	-237
Återföring av tidigare nedskrivna belopp	0

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten övriga externa kostnader i rapporten över total-

resultat. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

## NOT 21 - ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga lån	245	1 000
Handpenning	0	5 100
Momsfordran	11 558	2 139
Övriga poster	7 033	8 081
<b>Totalt</b>	<b>18 836</b>	<b>16 320</b>

## NOT 22 - REDOVISNINGSMEDEL

Koncernen innehar redovisningsmedel i form av klientmedel som inte uppfyller definitionen av en likvid tillgång och redovisas därför som egna poster under tillgångar och skulder koncernens

rapport över finansiell ställning. Klientmedel uppgick per 2019-12-31 till 7 220 tkr (2018-12-31, 6 837 tkr)

## NOT 23 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga poster	3 132	3 946
<b>Totalt</b>	<b>3 132</b>	<b>3 946</b>

## NOT 24 - ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner	828	903
Övriga poster	503	0
<b>Totalt</b>	<b>1 331</b>	<b>903</b>

## NOT 25 - LIKVIDA MEDEL

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	87 978	127 214
<b>Totalt</b>	<b>87 978</b>	<b>127 214</b>

## NOT 26 - AKTIEKAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2018	100 000	100 000
	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2019	100 000	100 000

Aktiekapitalet består per den 31 december 2019 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr var-

dera. Aktierna har ett röstvärde på en röst per aktie.

## NOT 27 - UPPLÅNING

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För förfallostruktur, se not 3.1. Säkerhet för

skulder till kreditinstitut utgörs av förvaltningsfastigheter.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristig upplåning</b>		
Skulder till kreditinstitut	821 182	269 676
<b>Kortfristig upplåning</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 240	331 588
<b>Summa</b>	<b>835 422</b>	<b>601 264</b>

Av koncernens skulder till kreditinstitut som i rapporten över finansiell ställning och tabellen ovan redovisats som kortfristiga förfaller 14

mkr till betalning inom tolv månader beroende på avtalens räntevillkor. Dessa lån har i samråd med bank under längre tid regelmässigt omsatts



så att de i praktiken utgör långfristig finansiering. Styrelsen avser även framöver förnya lånen i minst lika omfattning.

#### Verkligt värde

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt vä-

sentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

## NOT 28 - LEASING

Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning enligt av följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga	2 210	1 950
Långfristiga	12 126	14 336
<b>Summa</b>	<b>14 336</b>	<b>16 286</b>

Koncernen leasar mark förknippad med sina utförda och kommande byggnationer av storageanläggningar. Med undantag för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt och en leasingkuld i rapporten över finansiell ställning. Koncernen klassificerar sina nyttjanderätter i egen kategorin i balansräkningen under "Nyttjanderätter"

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig upp-

sägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor och tillverkning i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Koncernens leasingavtal består av 4 st tomtsrättsavtal där kvarvarande genomsnitts leasingperioden 10 år samt 2 st hyresrättsavtal.

	2019-12-31						
	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
Minimileaseavgifter							
Leasingavgifter	2 471	1 754	1 761	1 764	1 788	5 995	15 533
Finansiella kostnader	-261	-224	-194	-164	-132	-222	-1 197
<b>Nuvärde</b>	<b>2 210</b>	<b>1 530</b>	<b>1 567</b>	<b>1 600</b>	<b>1 656</b>	<b>5 773</b>	<b>14 336</b>

#### Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingkuld avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs

linjärt. Dessutom är vissa variabla leasingavgifter inte tillåtna att redovisas som leasingkuld varför dessa också kostnadsförs löpande.

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingkulden är enligt följande:

	2019-12-31
Variabla leasingbetalningar	9 784
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	734
<b>Summa</b>	<b>10 518</b>

I nedanstående tabell presenteras koncernen identifierade tillgångar med nyttjanderätter. För Green- koncernen innebär denna förändring av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 att hyreskontrakt och tomträttsavtal som tidigare redovisats under fastighetskostnader nu

balansförs som nyttjanderätter. I resultaträkningen kommer leasingkostnaden delas upp i en avskrivningskomponent som redovisas som en fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansiella poster.

	Redovisat värde	Avskrivning
Byggnad	906	855
Mark	13 543	1 249
<b>Summa</b>	<b>14 449</b>	<b>2 104</b>

#### Operationella leasingavtal (leasegivare)

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 13).

## NOT 29 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga icke finansiella lån	70 094	57 972
Övriga poster	6 905	3 047
<b>Totalt</b>	<b>76 999</b>	<b>61 019</b>

## NOT 30 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	2 442	1 866
Upplupna kostnader	6 819	6 524
<b>Totalt</b>	<b>9 261</b>	<b>8 390</b>

## NOT 31 - TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>		
Avskrivningar	-491	0
Avskrivningar på leasing	-2 104	0
Verkligt värde förändring	70 421	253 845
<b>Summa</b>	<b>67 826</b>	<b>253 845</b>

## NOT 32 - NÄRSTÅENDE

**Följande transaktioner har skett med närstående:** Tjänster avseende förvaltning av fastigheter och administration har köpts in från AP Control AB, org. nr: 556753- 6502, MG Engineering AB, org. nr: 556760-4938, JE Real Estate AB, org. nr: 556797- 5445, Mats Steijner AB, org. nr: 559160-0084, New Office RM AB, org. nr: 556082-7957,

New Property Uthyrning AB, org. nr: 559093-5366, New Property Asset Management AB, org. nr: 559186-6297, New Property Transaktion AB, org. nr: 556943-5828, och New Property Retail & Development AB, org. nr: 559176-6232. Samtliga tjänster köps in på normala kommersiella villkor.

	2019	2018
<b>Köp av tjänster</b>		
– Köp av administrativa tjänster	8 376	4 218
<b>Summa</b>	<b>8 376</b>	<b>4 218</b>

**Transaktioner under räkenskapsåret 2019:** Green Group förvärvade resterande aktier i Green Park AB, org. nr: 556837-7674 från WSF

Safety AB, org. nr: 559090-4065. Köpeskillingen utgjordes av 34 826 tkr. Gyllene Triangeln AB har lånat ut 10 Mkr till koncernen under året.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Skulder till närstående</b>		
AP Control AB	520	373
JE Estate AB	0	525
New Property Uthyrning AB	0	355
Gyllene Triangeln AB	10 334	0
Fastighets KB Västan	500	0
WSF Safety AB	34 826	34 969
<b>Summa</b>	<b>46 180</b>	<b>36 222</b>

### Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

Inga ställda säkerheter till förmån för närstående återfinns i koncernen.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Inga ersättningar till ledande befattningshavare har belastat resultatet i koncernen.

## NOT 33 - FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2018-12-31	
<b>Värderat till upplupet anskaffningsvärde</b>	
<b>Tillgångar i rapport över finansiell ställning</b>	
Övriga långfristiga fordringar	16 286
Kundfordringar	2 007
Övriga kortfristiga fordringar	27 348
Likvida medel	127 214
<b>Summa</b>	<b>172 854</b>
<b>Värderat till upplupet anskaffningsvärde</b>	
<b>Skulder i rapport över finansiell ställning</b>	
Skulder till kreditinstitut	608 101
Övriga långfristiga skulder	903
Leverantörsskulder	17 307
Övriga kortfristiga skulder	80 407
<b>Summa</b>	<b>706 718</b>
<b>Värderat till upplupet anskaffningsvärde</b>	
<b>Tillgångar i rapport över finansiell ställning</b>	
Övriga långfristiga fordringar	24 162
Kundfordringar	1 980
Övriga kortfristiga fordringar	29 632
Likvida medel	87 978
<b>Summa</b>	<b>143 753</b>
<b>Värderat till upplupet anskaffningsvärde</b>	
<b>Skulder i rapport över finansiell ställning</b>	
Skulder till kreditinstitut	835 422
Leasingskulder	14 336
Övriga långfristiga skulder	1 331
Leverantörsskulder	25 116
Övriga kortfristiga skulder	98 529
<b>Summa</b>	<b>974 734</b>



## NOT 34 - STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	853 749	634 097
<b>Summa</b>	<b>853 749</b>	<b>634 097</b>

## NOT 35 - RÖRELSEFÖRVÄRV

### Rörelseförvärv under räkenskapsåret 2017

#### Green Proptech AB

Den 20 december 2017 förvärvades 100 % av aktierna i Green Proptech AB Uppgift om köpeskil-

ling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskillning för Green Proptech AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisats på förvärvsdagen.

Köpeskillning per den 31 december 2017	2017-12-31
Utställd revers	16 800
<b>Summa köpeskillning</b>	<b>16 800</b>
<b>Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder</b>	
Likvida medel	2 266
Materiella anläggningstillgångar	140
Finansiella anläggningstillgångar	14 174
Kundfordringar och övriga fordringar	8 429
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	-22 359
<b>Summa identifierbara nettotillgångar</b>	<b>2 650</b>
Minoritetens andel	-10 650
<b>Goodwill</b>	<b>24 800</b>

Den goodwill på 24 800 tkr som uppstod genom förvärvet hänför sig främst till utvecklingspotential och synergieffekter. Ingen del av den re-

dovisade goodwillen förväntas vara avdragsgill vid inkomstbeskattning.

Inga intäkter eller kostnader ingår i koncernens rapport över totalresultatet avseende 2017.

## NOT 36 - HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Avtal om förvärv har undertecknats för fastigheter i Täby och Västerhaninge och kommer att tillträdas under 2020. Bolaget 559095-6255 har bytt namn till Green Proptech AB samt 559102-4053 till Green Insta Holding AB. Koncernen har anställt tre nya medarbetare.

Covid-19 pandemin har under våren 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan. Situationen förändras snabbt och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i världen och i Sverige. Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 kommer att få en påverkan på verksamheten då koncernen har ett mindre antal hyresgäster inom hotell och restaurangbranscherna. Det är i nuläget inte möjligt att exakt överblicka omfattningen av denna påverkan på koncernen men styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera effekterna. Styrelsen bedömer dock i nuläget att effekterna inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är stark.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr			
	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 090	890
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 090</b>	<b>890</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3,4	-6 382	-2 804
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		-38	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 420</b>	<b>-2 804</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 330</b>	<b>-1 914</b>
Finansiella intäkter		1 202	54
<b>Finansiella poster</b>		<b>1 202</b>	<b>54</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 128</b>	<b>-1 860</b>
Koncernbidrag		-6 885	0
Inkomstskatt		0	383
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 013</b>	<b>-1 477</b>

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 46 till 49 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
IT-system	5	868	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>868</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	1 062 466	1 027 640
Uppskjuten skattefordran	7	383	383
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 062 849</b>	<b>1 028 023</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 063 717</b>	<b>1 028 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	488
Fordringar hos koncern		197 747	101 514
Övriga fordringar		1 423	770
Skattefordringar		27	9
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 197</b>	<b>102 781</b>
Likvida medel		61 438	101 090
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>260 635</b>	<b>203 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 324 352</b>	<b>1 231 894</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital	8	1 091 381	1 092 858
Balanserad vinst inklusive årets resultat	11	-8 013	-1 477
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 083 468</b>	<b>1 091 481</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 007	1 250
Skulder till koncernföretag		193 906	103 887
Skatteskulder		83	0
Övriga skulder		45 327	34 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		561	304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>240 884</b>	<b>140 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 324 352</b>	<b>1 231 894</b>

Noterna på sidorna 46 till 49 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>100</b>	<b>842 858</b>	<b>842 958</b>
Årets resultat tillika totalresultat	0	-1 477	-1 477
<b>Summa totalresultat</b>	<b>100</b>	<b>841 381</b>	<b>841 481</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>			
Erhållna aktieägartillskott	0	250 000	250 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>100</b>	<b>1 091 381</b>	<b>1 091 481</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>100</b>	<b>1 091 381</b>	<b>1 091 481</b>
Årets resultat tillika totalresultat	0	-8 013	-8 013
<b>Summa totalresultat</b>	<b>100</b>	<b>1 083 368</b>	<b>1 083 468</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>100</b>	<b>1 083 368</b>	<b>1 083 468</b>

Noterna på sidorna 46 till 49 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-2 330	-1 914
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 848	0
Erhållen ränta	1 202	54
Betald inkomstskatt	65	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-7 911</b>	<b>-1 860</b>
Förändring kortfristiga rörelsefördringar	-96 398	-102 772
Förändring kortfristiga rörelseskulder	100 388	139 711
<b>Summa förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>3 990</b>	<b>36 939</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 921</b>	<b>35 079</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv immateriella tillgångar	-905	0
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-34 826	-34 969
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 731</b>	<b>-34 969</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
Årets kassaflöde	-39 652	100 110
Likvida medel vid årets början	101 090	980
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>61 438</b>	<b>101 090</b>

Noterna på sidorna 46 till 49 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

# MODERBOLAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

Green Group AB (Moderbolaget i Green-koncernen) är ett bolag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterbolag. Moderbolaget

är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, adress: Box 5200, 102 44 Stockholm.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

## NOT 2 - SAMMANFATTNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderbolagets redovisningsprinciper.

Moderbolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderbolagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernbolag".

### Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderbolaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.



## NOT 3 - ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA M.M.

Belopp i tkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Löner och övriga ersättningar	1 022	0
Pension	269	0
Sociala avgifter	320	0
Övrigt	98	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>1 709</b>	<b>0</b>

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare. Ersättning har betalats ut till Verkställande direktör som också är närstående.

2018-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	0	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
2019-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

## NOT 4 - ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Ersättningar till revisorerna	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Grant Thornton AB</b>		
- Revisionsuppdraget	103	0
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
- Skatterådgivning	0	0
- Övriga tjänster	8	0
<b>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB</b>		
- Revisionsuppdraget	269	175
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
- Skatterådgivning	0	0
- Övriga tjänster	0	835
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>1010</b>

## NOT 5 - IT-SYSTEM

IT-system	
<b>Räkenskapsåret 2019</b>	
Ingående redovisat värde	0
Inköp	906
Avskrivningar	-38
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>868</b>
<b>Per 31 december 2019</b>	
Anskaffningsvärde	906
Akkumulerade avskrivningar	-38
<b>Redovisat värde</b>	<b>868</b>

## NOT 6 - ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 027 640	842 672
Förvärv av dotterbolag	34 826	184 968
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 062 466</b>	<b>1 027 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 062 466</b>	<b>1 027 640</b>

Under året har resterande aktier i Green Park AB förvärvat vilket gör att Green Group AB äger samtliga aktier i bolaget vid utgången av räkenskapsåret 2019. Specifikation av andelar i koncernbolag, se not 11 i koncernredovisningen.

## NOT 7 - UPPSKJUTEN SKATTEFORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran som skall utnyttjas efter mer än 12 månader	383	383
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>383</b>	<b>383</b>

Årets förändring avseende uppskjutna skattefordringar uppgår till 0 tkr ( 383 tkr ) och avser uppbokning av uppskjuten skatt på underskottsavdrag.

## NOT 8 - EGET KAPITAL

För information om aktiekapital se Not 26.

## NOT 9 - NÄRSTÅENDE

Tjänster avseende förvaltning av fastigheter och administration har köpts in från AP Control AB, org. nr: 556753- 6502. Samtliga tjänster köps in på normala kommersiella villkor.

**Ersättning till ledande befattningshavare**  
Ersättningar till ledande befattningshavare har belastat resultatet i Green Group AB se Not 3.

Köp av tjänster		
	2019	2018
Köp av tjänster:		
– Köp av administrativa tjänster	1 029	323
<b>Summa</b>	<b>1 029</b>	<b>323</b>

**Transaktioner under räkenskapsåret 2019:** WSF Safety AB, org. nr 559090-4065. Köpeskillingen utgjordes av 34 826 tkr. Gyllene Triangeln AB har lånat ut 10 Mkr till bolaget under året.

Skulder till närstående		
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till närstående:		
AP Control AB	279	144
Gyllene Triangeln AB	10 334	0
Fastighets KB Västan	500	0
WSF Safety AB	34 826	34 969
<b>Summa</b>	<b>45 939</b>	<b>35 113</b>

## NOT 10 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter räkenskapsårets slut har bolaget anställt två nya medarbetare.

## NOT 11 - VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 091 381 481
Årets resultat	-8 013 062
<b>kronor</b>	<b>1 083 368 419</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	1 083 368 419
<b>kronor</b>	<b>1 083 368 419</b>

## UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2020-04-29 för fastställelse.

Stockholm 2020-04-29

Henrik Toll  
Styrelseordförande

André Åkerlund

Anna-Pia Lundeberg

Carl Tham

Nils Tham

Dan Eriksson

Niklas Borg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29  
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

**GREEN GROUP**

[www.greengroup.se](http://www.greengroup.se)