

GREEN GROUP

2018

INNEHÅLL

Verksamhetsbeskrivning sid 4

Vd-ord sid 6

Koncernstruktur sid 7

Green Group 2018 sid 9

Green Yield sid 12

Green Storage sid 18

Green Park sid 23

Parkando sid 29

Bolagens synergieffekter sid 32

Finansiell redovisning sid 34

MODERBOLAGET GREEN GROUP AB

Hållbarhet, långsiktighet och digitalisering i kombination med kompetenta medarbetare och lång erfarenhet – så ser grundstenarna ut i Green Groups satsning för framtiden. Genom dotterbolagen Green Park, Green Storage och Green Yield skapas synergier och förutsättningar för tillväxt. I koncernens fjärde gren, PropTech, handlar det om innovativa teknologiska tjänster och produkter för fastighetsmarknaden. En satsning som ger bolagens kunder hög kvalitet och utökad service.

VERKSAMHETSBESKRIVNING, KONCERN OCH ÄGARGRUPP

Green Group AB

Under 2017 samlades de tre bolagen Green Park AB, Green Storage AB och Green Yield AB med sina olika verksamhetsinriktningar under den gemensamma koncernen Green Group AB.

Koncernen har sin grund i Green Park AB, där de första fastigheterna förvärvades 2010. Green Park är helt inriktat på att äga och förvalta garagefastigheter och har högt fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering. Systerbolaget Green Storage AB äger, förvaltar och utvecklar selfstorage-anläggningar med hjälp av den senaste tekniken. Det tredje bolaget i koncernen, Green Yield AB, har specialiserat sig på att äga och förvalta centralt belägna 3D-fastigheter.

Den fjärde verksamhetsgrenen är helt inriktad mot PropTech, med olika lösningar för en digitalisering av de olika fastighetssegmenten.

Synergier mellan verksamheterna

Genom att samla de fyra verksamhetsgrenarna under den gemensamma koncernen Green Group, kan de möjligheter som finns mellan de olika verk-

samheterna lättare fångas upp. En fastighet som i nuläget används för parkeringsverksamhet kan även användas för selfstorage, lager eller andra ändamål, vilket nu möjliggörs genom den samlade erfarenheten. Det finns flera lyckade exempel bland Green Groups fastigheter som har delats in tredimensionellt och som nu ägs och förädlas av olika bolag inom koncernen.

Finansiell styrka

Koncernen ger förutom värdefulla synergieffekter även en styrka ur ett finansiellt perspektiv.

Green Group hade vid 2018 års slut ett eget kapital på 1,1 miljarder kronor och en balansslutning på 2,0 miljarder kronor. Det egna kapitalet består dels av upparbetade vinster men även av det aktieägartillskott om 250 miljoner kronor som gjordes i samband med att ägarskaran utökades då Tham Invest AB kom in som delägare under året.

Affärsmodell

Affärsmodellen är beprövad och bolagen ligger i framkant med digitala lösningar

Koncernens ambition är att vara marknadsledande när det kommer till digitalisering av fastigheter och fastighetsförvaltning inom de olika segmenten.



inom de olika verksamhetsgrenarna. Green Park erbjuder marknads främsta produkter inom mobilitetstjänster genom parkeringsoperatören Parkando och Green Storage äger och förvaltar Sveriges första heldigitaliserade selfstorage-anläggning. Bolagen jobbar ständigt med att hitta nya tekniska lösningar och har som ambition att vara marknadsledande när det kommer till digitalisering av fastigheter och fastighetsförvaltning inom de segment man verkar inom.

Green Group har genom Green Yield etablerat sig som en bra motpart för ett stort antal bostadsrättsföreningar som genom försäljning av fastighetens kommersiella delar fortsatt kan klassas som äkta bostadsrättsförening och därmed minska skattekonsekvensen för sina medlemmar. Green Yields ägande medför även en trygg och långsiktig för-

valtning av föreningens kommersiella lokaler.

Koncernens ägande och närvaro inom PropTechsfären, där bland annat Parkando ingår, är en bidragande orsak till bolagens olika framsteg inom det digitala området.

Engagerad och långsiktig förvaltare

Green-bolagen har i snart tio år bevisat att man förvaltar sina fastigheter på ett engagerat och långsiktigt sätt och att man tillvaratar fastigheternas fulla utvecklingspotential. Med ett tydligt samarbete inom Green Group AB och tekniska lösningar i framkant finns möjligheten att växa inom de tre segmenten parkering, selfstorage och förvaltning av tredimensionella fastigheter, implementerat med den fjärde grenen, bestående av de egna PropTec-satsningarna.

KONSTEN ATT FÖRÄDLA FASTIGHETER MED TEKNIK

Inom Green Group har vi tidigt sett möjligheterna att förädla fastigheter med hjälp av ny teknik och ligger ständigt i framkant inom detta område.

VD-ORD

Att förädla är ofta synonymt med att renovera, men genom att kombinera detta med digitalisering och moderna tekniska lösningar så tar man förädlingsprocessen till nya nivåer. Inom Green Group jobbar vi kontinuerligt med uppdatering av våra fastigheter.

Vi går från mörka och grå garage till moderna, ljusa och miljövänliga platser som dessutom är effektiva och användarvänliga. Vårt mål är att ha kunder som vill känna sig trygga med att besöka våra fastigheter under dygnets alla timmar. Till detta så adderar vi ett modernt system där man gör allt från att boka en plats, öppna dörren och dela nycklar till att hyra bil, boka tvätt och hämta paket i våra fastigheter genom en app, vilket gör våra fastigheter väldigt användarvänliga.

Från parkering till mobilitetshubb

När vi en gång i tiden började med att hyra ut garageplatser annonserade man fortfarande ut dessa genom att sätta upp en lapp på dörren. Redan då var vi i framkant och utvecklade en digital plattform för att göra det enklare att hitta och hyra ut en parkeringsplats. I dag arbetar vi med parkeringsoperatören Parkando, som ingår i koncernens PropTech-satsning. Parkando har lösningar som gör det enkelt att administrera allt från uthyrning och avtalshandling till nyckelhantering. Våra garage är inte längre enbart en plats att parkera en bil utan även en mobilitetshubb.

Samma sak gäller för hur vi jobbar med selfstorage. Vi är först i Europa med att ha en helt digitaliserad self-

storage-anläggning, något som förutom att vara smidigt för kunden också gör det möjligt att använda mindre fastigheter eller delar av fastigheter för detta ändamål. Då en traditionell selfstorage-anläggning kräver en viss storlek, har det visat sig svårt att hitta lämpliga ytor innanför eller i närheten av tullarna. Med vår digitala produkt får vi lönsamhet även i mindre selfstorage-anläggningar i centrala lägen.

Leder utvecklingen framåt

Green Group grundas på värdet av en långsiktig fastighetsförvaltning och uthyrning. Koncernen har haft en stark tillväxt samt förmågan att uppmärksamma och ta till vara våra fastigheters maximala potential, vilket gett ett långsiktigt bra resultat.

Med sin breda och samlade kompetens ser Green Group utökade möjligheter och potentialer i sina fastigheter. Genom de tre dotterbolagen Green Park, Green Storage och Green Yield, samt den fjärde grenens satsningar inom PropTech, skapas synergier och förutsättningar för tillväxt samtidigt som bolagens kunder får en produkt med hög kvalitet och utökad service, anpassad till modern teknik.

Med detta i ryggen ser vi med tillförsikt fram emot nya projekt, samarbeten och förvärv under det kommande verksamhetsåret.

Niklas Borg

VD, GREEN GROUP AB



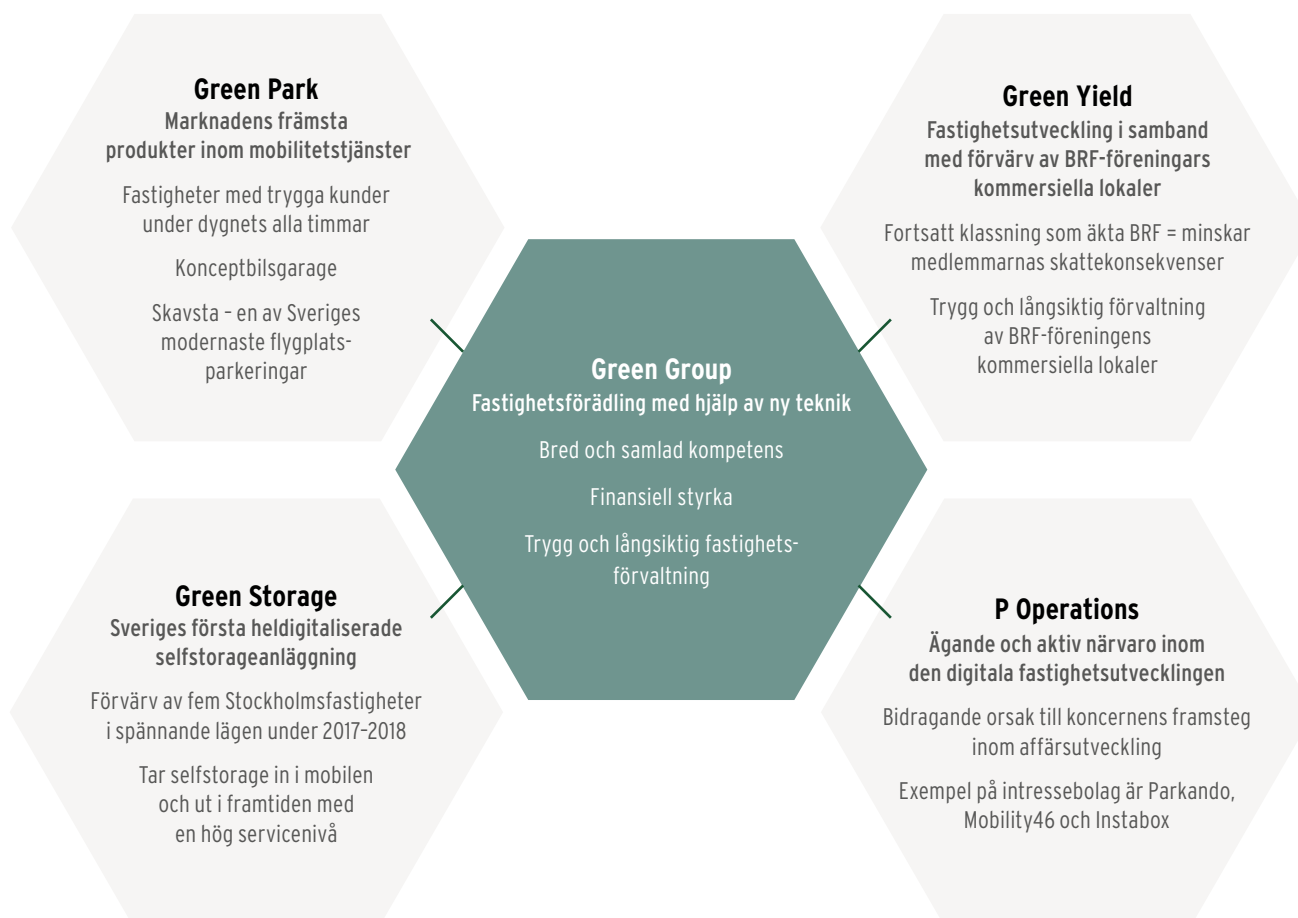


Zink Grill återuppstår i Green Yields lokaler

PDF Brasserie Group AB har beslutat sig för att väcka liv i klassiska Zink Grill. Ombyggnationen är nu igång i nära samarbete med Green Yield. Här tar man med sig det bästa från gamla Zink Grill och skapar ett nytt koncept - ett bistronomi-kök med grönsaker i fokus.

KONCERNSTRUKTUR

Green Groups fyra verksamhetsgrenar





GREEN GROUP 2018

Koncernstruktur och ny delägare, så kan man sammanfatta Green Groups 2018. Efter att ha avslutat året med flera stora förvärv *visar bolaget inga tecken på att slå av på takten* utan fortsätter att växa som fastighetsägare.

SYNERGIER OCH STORDRIFTSFÖRDELAR

Innan Green Group grundades 2017 var Green Park, Green Storage och Green Yield tre separata bolag med flera outnyttjade synergier. Parallellt med dessa bolag samlades gruppens PropTech-satsningar, det vill säga innovativa teknologiska tjänster och produkter för fastighetsmarknaden, i en egen verksamhetsgren.

Green Group blev ett naturligt steg för att konkretisera samarbetet fullt ut och kunna dra nytta av av ägandet inom de olika verksamhetsgrenarna parkering, selfstorage och tredimensionella fastigheter samt PropTech.

– Vi är nu ett bolag med fyra verksamhetsgrenar som alla strävar åt samma håll. Det gör att vi kan ta tillvara på potentialen fullt ut i våra fastigheter,

säger Niklas Borg, vd för Green Group.

Bakom de tre bolagen finns samma grundare men med olika ägarbilder.

I ett tidigt skede framkom det att många projekt har starka beröringspunkter mellan de olika verksamhetsgrenarna. För att ta tillvara på dessa bildades koncernen Green Group.

Som exempel finns idag bland annat ett projekt – Bergrumsgaraget i Liljeholmen där Green Park och Green Storage samarbetar i en fastighet som både kommer att innehålla parkering och en selfstorage-anläggning.

– Många av de förvärv vi gör lämpar sig för flera av våra verksamheter. Att ha ett moderbolag skapar stora driftsfördelar och en verksamhet där all potential kan tas ut ur respektive affär på ett →



Berggrumsgaraget i Liljeholmen är en av de lokaler där bolagen samarbetar. Att ha ett moderbolag gör att all potential kan tas ut ur respektive affär på bästa sätt.

»Nu är vi en liten, nära ägarskara med korta beslutsvägar.«

→ bra sätt. När vi då har en fastighet som den i Liljeholmen blir det naturligt att stycka upp den så att respektive verksamhetsgren gör det bästa av respektive del, säger Niklas Borg.

Korta beslutsvägar

Under 2018 koncentrerade Green Group också upp ägandet. Från att ha varit tre stora delägare samt ett antal minoritetsägare, samlades ägandet i Green Group och en ny delägare, Tham Invest AB, tillkom och minoritetsägarna köptes ut.

– Nu är vi en liten, nära ägarskara med korta beslutsvägar. Vår styrka har alltid varit att snabbt kunna fatta beslut i affärer och nu kan vi fortsätta med det. Om vi skulle ha gått en mer kommersiell väg för att säkra finansiering, till exem-

pel genom obligationer eller via börsen, hade vi haft helt andra restriktioner som hämmat vårt sätt att göra affärer, säger Niklas Borg.

Under knappt tio år har bolaget byggt upp en solid fastighetsportfölj och lanserat tekniskt avancerade plattformar för garage och selfstorage. Nu är fokus på tillväxt och förädling samt att sprida de tekniska lösningarna, vilket företrädesvis görs genom nya förvärv.

– Vi hade en väldigt hög takt i slutet av 2018 med nya förvärv och vi ser att vi fortsatt har mycket i pipelinen. Vi har även flera tidigare förvärvade projektfastigheter som vi kommer att aktivera under 2019, säger Niklas Borg.

Våra fastigheter i siffror



1 784 427

Fastighetsvärde, tkr



147 258

Uthyrningsbar area, kvm



54 823

Totalt hyresvärde, tkr



Antal fastigheter



Största hyresgäster
2018

2018	Kontraktsvärde	Procent av totala intäkter	Genomsnittlig kontraktstid
Bostadsrättsföreningar	11 007 000 kr	13 %	2037-04-30
APCOA Parking Sverige AB	10 186 000 kr	12 %	2040-12-31
Bukowskis Auktions AB	7 042 000 kr	9 %	2024-01-31
Maximteatern Stockholm AB	1 566 000 kr	2 %	2021-12-31
Mekonomen BilLivet Södertälje AB	1 414 000 kr	2 %	2021-06-30

GREEN YIELD

Green Yield AB visade under 2018 att förvärv av tredimensionella fastigheter *ligger helt rätt i tiden*. Efter att under förra året ha *dubblat antalet enheter och mer än fördubblat volymen uthyrbar yta*, ser framtiden ljus ut.

FÖRVALTNING OCH FÖRVÄRV

Green Yield har haft ett spännande år med många intressanta nya förvärv och hyresgäster. Allt från välrenommerade restauranger till moderna gym har flyttat in i lokaler som förvaltas av Green Yield. På Östermalmstorg 5 har man utvecklat en fastighet som vid förvärvet inhyste en rad olika verksamheter. Nu kommer ett enhetligt koncept inom hotell och restaurang att bli hyresgäst i fastigheten.

– Det man kan säga om 2018 är att det varit ett väldigt förvärvs- och förvaltningsintensivt år, där vi förvärvat många fastigheter och hyrt ut till flera intressanta hyresgäster, säger Niklas Borg, vd för Green Yield.

Framgångsreceptet för Green Yield är aktiv förvaltning av tredimensionella fastigheter.

Då bostadsrättsföreningar riskerar att klassas som oäkta om mer än 40 procent av intäkterna kommer från andra

delar än bostäder med bostadsrätt, väljer allt fler föreningar att bryta ut den kommersiella delen av fastigheten, och på så sätt minska skattekonsekvensen för sina medlemmar.

Det är där Green Yield erbjuder sin erfarenhet av trygg och långsiktig förvaltning vid förvärv.

– Under förra året lyckades vi dubbla antalet enheter och mer än dubbla volymen uthyrbar yta. Det är ett tecken på att vi ligger rätt i tiden och att vårt erbjudande är attraktivt, säger Niklas Borg.

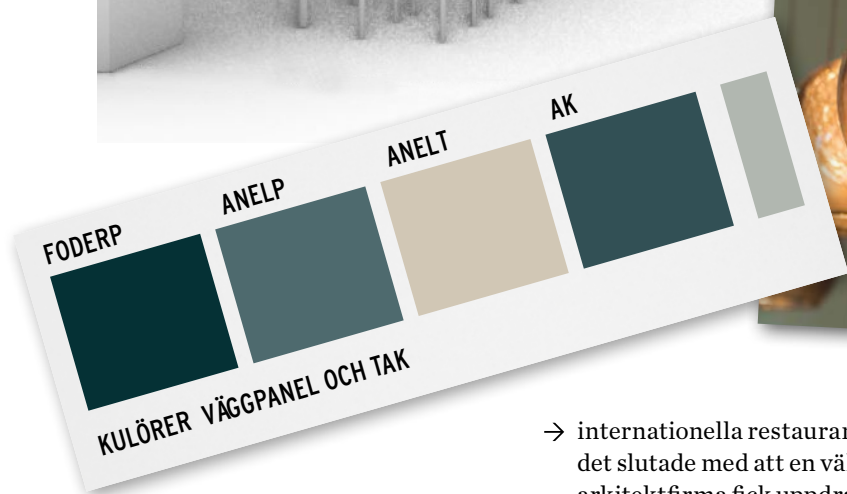
I en av dessa lokaler, på Grev Turegatan 20 på Östermalm, kommer en ny restaurang att öppna. Det är PDF Brasserie Group AB som har beslutat sig för att väcka liv i klassiska Zink Grill.

– Ett väldigt roligt projekt där de verkligen satsar allt på att bygga en restaurang av internationell klass. Ägarna har letat inspiration på den →

Ombyggnationer är igång i flera av de lokaler Green Yield förvärvat. Under året har bolaget lyckats mer än dubbla volymen uthyrbar yta.



Allt från välrenommerade restauranger till moderna gym har flyttat in i lokaler som förvaltas av Green Yield.



»Det är ett tecken på att vi ligger rätt i tiden.«

→ internationella restaurangscenen och det slutade med att en välrenommerad arkitektfirma fick uppdraget att utforma nya Zink. Det känns väldigt kul att tillsammans med hyresgästen utveckla Stockholms finaste brasserie, säger Niklas Borg.

Green Yields till ytan största förvärv genomfördes under 2018 och ligger på Storgatan i Södertälje. Lokalen som innefattar 2 600 kvadratmeter i bästa läge, förvärvades av Swedbank, vilka stannar kvar som hyresgäst på knappt hälften av ytan. Resterande yta har hyrts ut till en av Sveriges största gymkedjor, Nordic Wellness.

– Vi tog ett beslut att jobba mot aktivitetskunder istället för traditionell handel, eftersom vi inte är helt bekväma med utvecklingen inom det segmentet. Vi är därför väldigt nöjda med

att nu stället ha tecknat 10-åriga avtal med både Swedbank och ett privatägt, välfinansierat och stabilt företag som Nordic Wellness, säger Niklas Borg.

Inför 2019 ser prognosen för ett ledande företag inom förvaltning av tredimensionella fastigheter minst sagt positiv ut.

– Vi ser väldigt ljus på framtiden för Green Yield och vi tror att marknaden kommer att gynna oss. Vi är finansiellt välrustade och vill göra fler förvärv. Många av de fastigheter som vi tittar på är initialt lite svåra att finansiera vilket gör att vi är ganska ensamma runt förhandlingsborden just nu. Vi är inte heller rädda för sjunkande priser. Nu när vi går in i en tillväxtfas så vill vi få så mycket för våra pengar som möjligt, säger Niklas Borg.

Brf Östermalmstorg letade efter en ny ägare för sina kommersiella lokaler i botten- och källarplan. I Green Yield AB hittade de en långsiktig ägare som överträffat förväntningarna.

»Sänkte lånen och ökade värdet genom ombildning«

CASE: BRF ÖSTERMALMSTORG 5

Brf Östermalmstorg 5 med fastigheten Krejaren 19 bestod tidigare av 49 bostadslägenheter och ett antal kommersiella lokaler. Föreningen är en av de första föreningarna som har genomfört en tredimensionell fastighetsbildning. Då de var tidigt ute var processen ganska oprövad och en del oväntade frågor dök upp, men resultatet blev väldigt lyckat i slutändan. Nu är de grannar med Green Yield som tagit över 1 264 kvadratmeter kommersiella lokaler i fastighetens botten- och källarplan.

– Vi är väldigt stolta över att vi har gått igenom den här processen. Att vi har kunnat ha en öppen och rak dialog med vår motpart, Green Yield, har också uppskattats, säger Pär Rahm, ordförande, Brf Östermalmstorg 5.

När de så kallade "lätttnadsreglerna" i beskattningen togs bort 2016 för medlemmar i oäkta föreningar, där mer än 40 procent av inkomsterna kommer från annat än bostadsrättsinnehavarna,

såg föreningen hur månadskostnaderna ökade för medlemmarna med omkring 25 procent. Dessutom hade föreningen drabbats av hyresförluster då en lokalhyresgäst gått i konkurs och att lokalhyresgästernas verksamhet medförde en hel del reparationskostnader. Lösningen blev att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning, där fastigheten Krejaren 21 bildades. En fastighet som senare skulle förvärvas av Green Yield.

– Vi brukar på skämt säga att tidigare var styrelsemötena tre timmar, med minst ett möte i månaden och 90 procent av tiden gick åt för att hantera lokalfrågor i stället för boendefrågor, säger Pär Rahm.

I och med försäljningen kan mer tid läggas på att värna medlemmarnas intressen. Pengarna har använts för att kraftigt amortera lånen samt investeringar i bland annat två nya hissar.

– Alternativet hade varit att på egen hand försöka att utveckla bottenplanet, →

Visionsbild från det
blivande hotellet på
Östermalmstorg 5.



»Vi har kunnat ha en öppen och rak dialog med Green Yield.«

→ men det är ingen uppgift för oss i en styrelse som saknar erfarenhet inom kommersiell fastighetsförvaltning. Det är bättre att det får skötas professionellt, säger Ulf Arvidsson, vice ordförande, Brf Östermalmstorg 5.

I samband med försäljningen bildades ett antal gemensamhetsanläggningar för samordnad drift, till exempel värme- och elcentralerna, samt ett antal servitut, till exempel tvättstuga och cykelrum. Andra synergieffekter är att föreningen nu anlitar samma fastighetsförvaltare, tillika fastighetsskötare som Green Yield. En effektiv och praktisk lösning för alla parter.

– De undersökningar och referenser vi tagit in angående vår nya granne har till fullt införlivats och i flera fall överträffats. Om det skulle uppkomma några problem så löser vi dem alltid i samförstånd. Än så länge har vi inte haft

några skilda uppfattningar. Genom att vi numera är en äkta bostadsrättsförening har försäljningsvärdet på medlemmarnas lägenheter dessutom ökat, säger Ulf Arvidsson.

Nya ägaren till Krejaren 21 har också en positiv upplevelse av hela processen.

– Vi från Green Yields sida är väldigt nöjda med samarbetet med Brf Östermalmstorg 5. Det var ett väldigt bra upplägg att först komma överens om de kommersiella villkoren innan vi tillsammans startade förrättningen och sedan gemensamt genomförde fastighetsdelningen. På så sätt har vi åstadkommit två separata fastigheter med två nöjda fastighetsägare. Föreningen har hela tiden haft en möjlighet att tycka till och värna sina medlemmars intressen vilket jag vet har känts bra och tryggt för medlemmarna och styrelsen, säger Niklas Borg, vd för Green Yield.



HOTELL

På Östermalmstorg 5 kommer ett enhetligt koncept inom hotell och restaurang att bli hyresgäst i fastigheten.

GREEN STORAGE

2018 handlade i stor utsträckning om att *planera och förbereda* inför Green Storages lansering på Stockholms selfstorage-marknad. Fastigheter har förvärvats och *en ny teknisk lösning har implementerats*.

DIGITALT OCH HÅLLBART

Green Storage är ännu inte känt för gemene man, men under 2017–2018 förvärvades fem Stockholmsfastigheter i spännande lägen. Dessa ingår sedan slutet av 2018 i Green Storages portfölj. Nu ska lokaler byggas om och fräschas upp för att bli förråd, samtidigt som många befintliga hyresgäster behålls.

– Marknaden växer i takt med förändringen av Stockholm. Green Storage ser därför att behovet av smarta förråd växer, då befintliga aktörer har en bra beläggning. Behov uppstår vid förändring, som flytt och renovering samt i väntan på boende. Green Storage ser också att många företag uppskattar smarta och enkla lösningar i både upp och nedgång, säger Stefan Nilsson, vd på Green Storage.

Förutom att Green Storage snart kommer att erbjuda selfstorage-tjänster runt om i Stockholmsregionen är de också först i Sverige med att lansera en helt digitaliserad kundresa, där allt kan skötas direkt i mobilen. Något som är enkelt för kunderna men som också gör att Green Storage kan driva verksamheten mer effektivt och på grund av det, nyttja mindre lokaler i tätbebyggda områden.

– Via vår leverantör fann vi en ny digitallösning. Lansering av appen och låsmekanismen hade påbörjats i USA,

men det fanns ännu inte några planer på att lansera denna lösning i Europa. Tack vare kontakter lyckades vi övertala dem att göra en lansering tidigare än vad de tänkt sig, säger Mats Steijner, Operations Manager på Green Storage.

Green Storage första anläggning öppnade inför andra kvartalet 2019 och i grunden finns en hållbarhets- och återvinningstanke; spara istället för att slänga.

– Green Storage erbjuder marknadens enklaste och mest hållbara förrådslösning för saker som är smarta att spara. Vi bejakar också utvecklingen kring digitaliseringen, något som är enklare för oss som är nystartade. Det är svårare för någon som behöver bygga om och byta ut alla lås, säger Stefan Nilsson.

De kommande åren är målet att förvärva och utveckla ett tjugotal fastigheter till nya, smarta och hållbara selfstorage-anläggningar i Storstockholm och att erbjuda enkla och prisvärda förråd till kunder.

– Vi tror absolut att det finns möjlighet att komma in och etablera fler anläggningar i Storstockholm, som vi räknar från Södertälje och Nynäshamn till Norrtälje. Antalet förråd sett till folkmängden är fortfarande ganska lågt, säger Stefan Nilsson.

*Green Storage är först i Europa
med att lansera en helt
digitaliserad kundresa, där allt
kan skötas direkt i mobilen.*



I Västberga öppnar Sveriges första heldigitaliserade selfstorage-anläggning i Stockholm. Totalt handlar det om cirka 400 förråd.

» Nästa generations self-storage «

CASE: VÄSTBERGA

Att etablera selfstorage i Västberga, söder om Södermalm, låter kanske som en utmaning, men närheten till attraktiva bostadsområden och ett stort antal företag i området, samt bra tillgänglighet, skapar utmärkta förutsättningar. Totalt är fastigheten på 8 500 kvadratmeter med bra synlighet. Auktionshuset Bukowskis är hyresgäst på en stor del av ytan, men 2 500 kvadratmeter i vakans gjorde det möjligt att utveckla en selfstorage-anläggning.

– Att förvärva den här fastigheten och bygga om till en selfstorage och således komplettera fastigheten med vår kärnverksamhet, samtidigt som vi behåller relationen till Bukowskis känns som en smart fastighetsutveckling, säger Stefan Nilsson, vd på Green Storage.

Att genomföra förändringen och skapa en modern och inbjudande anläggning har krävt en del arbete.

– Nu har vi fått en riktigt professionell selfstorage-anläggning på baksidan av Bukowskis, säger Mats Steijner, Operations Manager på Green Storage.

I och med öppningen får Sverige sin första heldigitaliserade selfstorage-anläggning. Om du kommer med bil till förrådet så öppnar du enkelt grinden in till området i din mobil. Samma sak gäller allt från entrédörrarna till själva förråden. Det enda du behöver göra är att se till att ha bluetooth påslagen och logga in med din kod. Bakom tekniken står en amerikansk leverantör, som också producerar och levererar förrådsinredningen. Eftersom allt sköts i mobilen blir det enklare att boka och säga upp ett förråd för kunden då det inte blir något krångel med nycklar eller lås. Många har tidigare försökt att digitalisera förråden, med till exempel bokning och betalning online, men ingen har tagit det hela vägen till nyckeln tidigare. En enkel och smart lösning för kunden och effektivt för Green Storage.

– Vi vill ta selfstorage in i mobilen och ut i framtiden, samtidigt som vi erbjuder en hög servicenivå. Det ska vara öppet från 05:30–22:00 varje dag. Lokalerna ska vara fräscha och och upplevas som trygga, säger Mats Steijner.



Eftersom allt sköts i mobilen
blir det enklare att boka och
säga upp ett förråd för kunden
då det inte blir något krångel
med nycklar eller lås.



~~~~~

I garagen erbjuds digitala nycklar och elbilspool som standard. Green Park förutspår att 80 procent av hyresgästerna snart kommer vilja ha laddstolpar på sina platser.

# GREEN PARK

---

Green Park är en *väletablerad fastighetsägare med inriktning mot miljövänliga och trygga garagefastigheter*. Bolagets satsningar inom PropTech medför att kunderna får en produkt med hög kvalitet och utökad service, med hjälp av ny teknik.

## TRYGGHET OCH TEKNIK

---

**Sedan starten 2010** har Green Park förädlad de stundtals mörka och grå garagen till moderna, ljusa och trygga miljövänliga platser. I dag kan Green Park bland annat glädjas över sina konceptbilsgarage, ytor med vertikalodling av grönsaker under mark samt en av Sveriges modernaste flygplatsparkeringsgarage.

Vid sidan av bolagets prestigeprojekt i framkant som maximerar ytornas användning är dock den huvudsakliga inriktningen att långsiktigt förvalta och utveckla garagefastigheter.

– Garage är något av ett bortglömt segment som har många möjligheter. Det finns mycket att jobba med, säger Jesper Ericsson, Green Park.

Green Park har ända sedan starten följt utvecklingen inom garagefastigheter för att kunna hitta sina framtida affärer. Redan 2010 engagerade bolaget

sig i tredimensionella fastighetsbildningar genom förvärv av tre avstyckade garage från HSB:s då nyproducerade bostäder. Dessa förvärv gör att bolaget har skapat ett starkt nätverk när det kommer till tredimensionella fastighetsombildningar, och är idag ledande inom detta segment.

– Vi är insatta i förrättningsprocessen och har knutit till oss både egna och externa konsulter som är experter på tredimensionella ombildningar. De bistår oss vid våra affärer och även med att hitta nya affärer och samarbeten, vilket vi ständigt efterfrågar. Vi ser också att mobilitetstjänster blir mer och mer prioriterat inom garagefastigheter. Bostadsutvecklarna vill kunna erbjuda en bra lösning för de boende och vi är stolta över att vi genom vårt samarbete med parkeringsoperatören Parkando, som ingår i koncernens →

## »Vi fokuserar på att bli den bästa långsiktiga förvaltaren av garagefastigheter.«

PropTech-satning, kan erbjuda ett fullständigt mobilitetspaket. Vi erbjuder till exempel digitala nycklar och egen elbilspool som standard, säger Jesper Ericsson.

Under 2018 har Green Park ytterligare ökat sitt fastighetsbestånd. I Solna förvärvades ett stort nedgången garage i Huvudsta från Solna Stad. Totalt handlar det om 920 platser i ett garage som ligger insprängt mellan två kontorshus.

– Det känns oerhört spännande att ta vid och modernisera den här fastigheten. På det sättet kan vi möta marknadens behov av moderna garage i ett redan urbaniserat område, säger Jesper Ericsson.

Green Park jobbar kontinuerligt med uppdatering av fastigheterna. De målar om i ljusare färger och sätter in glasportar för att du ska se vem som är i garaget eller trapphuset innan du går in i det. De installerar också musik och doftsystem för ökad trivsel och installerar tid- och rörelsestyrd ledbelysning för att fastigheterna ska bli både tryggare och mer miljövänliga. Målet är att ha kunder som känner sig trygga med att besöka fastigheterna under dygnets alla timmar. Till detta adderas ett modernt system där man hyr, öppnar,

delar nycklar, hyr bil, bokar tvätt eller hämtar ut paket i fastigheterna genom en app, vilket gör fastigheterna väldigt användarvänliga.

Med dagens allt hårdare krav från långivarna, kan Green Park genom ett förvärv och ombildning av garage till en tredimensionell fastighet, vara ett komplement för nybildade bostadsrättsföreningar, som dessutom minskar sitt lånebehov. Green Park hanterar och administrerar uthyrningen och tar även risken för eventuella vakanser, vilket bygger en mer solid förening.

– Generellt kan man säga att under 2018 har Green Parks dialog med bostadsutvecklarna och bostadsrättsföreningarna ökat. Det börjar bli känt att vi betalar för de här ytorna, säger Jesper Ericsson.

– Vi har i Green Park fokuserat på att bli den bästa långsiktiga förvaltaren av garagefastigheter. Vi ska leverera vad kunderna efterfrågar. Hållbarhet är viktigt för oss och vi vet att framtidens garage kommer att se annorlunda ut. I dag byggs nästan bara hybridbilar och rena elbilar så snart kommer 80 procent vilja ha laddstolpar på sina platser. Det är en spännande utveckling som vi är redo för, säger Jesper Ericsson.



*I Green Parks garage i Skavsta  
kan du få din bil handtvättad  
medan du är ute och reser.*





*I flygplatsgaraget i Skavsta  
kan passagerarna parkera  
inomhus och vara vid  
terminalen på under en minut.*



elbilio





Green Park har lyckats med att omvandla en industri- och lagerfastighet till en modern besöksparkering - 32 sekunder från Skavsta flygplats. Tillsammans med Parkando, som ingår i koncernens PropTech-satsning, förvaltar de för första gången en flygplatsparkering.

## »En lösning både vi och besökarna är nöjda med«

### CASE: SKAVSTA

**I oktober** öppnade Green Park och Parkando den nya parkeringen vid Skavsta flygplats, Sveriges fjärde största flygplats. Flygplatsen kan ta emot tre miljoner passagerare varje år och är förberedd för ytterligare utbyggnad. Tillstånd finns att ta emot upp till sex miljoner passagerare per år. Passagerarna kan nu parkera inomhus och vara vid terminalen på under en minut.

- Vi är stolta över den här produkten. Vi hittade en industri- och lagerfastighet där vi såg en stor potential. Genom att ta vara på kunskaper inom parkering och digitala lösningar kunde vi göra något nytt och modernt av den här lokalen, säger Jesper Ericsson, Green Park.

Totalt handlar det om cirka 1 000 platser, uppdelade med 500 platser inomhus och 500 utomhus. För att göra det enkelt för passagerarna att ta sig till terminalen har Parkando en shuttlebuss som kör från dörr till dörr.

- Den stora skillnaden för oss är att vi nu jobbar med en besöksparkering där det är fler besökare än i våra andra garage. Det handlar om att ha ett smidigt sätt att ta betalt och registrera vilka som åker in och ut. Vi har en lösning som både vi och besökarna är nöjda med, säger Magnus Eriksson, vd på Parkando.

Parkando strävar alltid efter att ge sina kunder den bästa servicen och flygplatsparkeringen är inget undantag. Du kan boka en plats med elbilsladdning, så att du kommer hem till en fulladdad bil, och till och med boka biltvätt under tiden du är på resa. Snart ska även en elbilspool finnas på plats så att du enkelt kan plocka upp en bil via appen och köra till och från flygplatsen.

- Det här gör vi dels för miljön, då det är bra om fler använder elbilar, men även för de som inte vill behöva passa någon tid. Det ska vara enkelt att plocka upp en av våra bilar i närheten av centralstationen eller någon annan kommunikationsknytpunkt i respektive stad, och sedan lämna den hos oss när du ska resa, säger Magnus Eriksson.

Inom branschen har projektet redan blivit uppmärksammat och andra flygplatser följer med intresse vad Green Park och Parkando gör. Förfrågningar har redan inkommit för att diskutera vad Parkando skulle kunna erbjuda andra flygplatser.

- Det här gör att Parkando blir mycket mer känt som varumärke. De ser att vi kan sköta driften av en flygplatsparkering på ett professionellt sätt och det ger en tyngd åt oss, säger Magnus Eriksson.

För att göra det enkelt för passagerarna att ta sig till terminalen har Parkando en shuttlebuss som kör dörr till dörr.



# PARKANDO

---

Parkando förädlar och utvecklar våra garage *från att vara en avställningsplats till en modern mobilitetshubb* där man hyr, öppnar, delar nycklar, bokar tvätt eller hämtar ut paket genom en app, vilket gör fastigheterna väldigt användarvänliga.

---

## DELNINGSEKONOMI OCH FLYGPLATSER

**Under 2018** har Parkando, som ingår i koncernens PropTech-satsning, bevisat att idén håller och gått från en liten startup som förmedlade garageplatser till en stark aktör inom parkering och delningsekonomiska tjänster.

– Grunden till det här är vårt enträgna jobb och tro på vår vision. Nu har vi bevisat att konceptet fungerar. Det är inte längre bara en hemsida eller en powerpoint utan i dag finns fysiska hubbar och en elbilspool som folk använder dagligen, säger Magnus Eriksson, vd för Parkando.

Parkando har under 2018 mer än fördubblat antalet anläggningar de jobbar med och närapå tredubblat antalet garageplatser. Lösningen passar alla, från mindre bostadsrättsföreningar till större fastighetsutvecklare. De senare

fick verkligen upp ögonen för Parkando under förra året och i dag finns projekt med bland andra Fabege, Kungsleden och ByggVesta. Parkando har dessutom bjudits in till teknikforum anordnade av technyhetssajten Breakit tillsammans med deltagare som bland annat elscooter-företaget Voi.

– Av de som var med och grundade Parkando hade ingen av oss jobbat med garage innan, utan vi kom alla från teknikhållet. Jag tror att det är bra när man vill bygga något nytt. Tillsammans med Green Park har vi sedan gemensamt implementerat tekniken i garagefastigheterna, säger Magnus Eriksson.

Under 2018 breddade Parkando också sitt erbjudande i samarbete med Green Park. Vid Skavsta flygplats har de öppnat upp en inomhusparkering →



*Parkando ser alla möjligheter att ta konceptet från Skavsta vidare till andra flygplatser.*



»Nu har vi bevisat att konceptet fungerar.«

precis vid terminalen. Ett nytt område för Parkando, men anläggningen har snabbt uppmärksammats av andra flygplatser som letar efter en lösning för sin parkering.

– Här handlar det mer om en besöksparkering, med större flöden och mer fokus på hur betalning skall ske. Vi har satsat på att ha hög service även här med en shuttlebuss som kör till terminalen på under minuten. Skavsta blir ett sätt för Parkando att bli mer känt som varumärke. Det är här som många av våra parkörer kommer i kontakt med oss för första gången, säger Magnus Eriksson.

Parkandos tillväxt visar inga teck-

en på att slå av på takten och planerna är att redan 2020 omsätta nära 100 miljoner kronor. För att nå den summan kommer de tillsammans med sina fastighetsägande uppdragsgivare omvandla över 200 anläggningar till mobilitetshubbar och ha över 50 000 platser under förvaltning.

– Sverige är målet för de närmaste två till tre åren. Vi vill börja med att bygga en stark hemmamarknad innan vi går in i andra länder. Titta bara på flygplatserna, vi har ett bra koncept som fungerar väl i Skavsta som vi lätt skulle kunna ta till alla flygplatser, säger Magnus Eriksson.

# Parkandos tjänsteutbud

Utöver de tjänster som finns representerade i Skavsta har Parkando ett stort utbud av andra mobilitetstjänster. Green Groups PropTech-satsning gör det enkelt för fastighetsägare att erbjuda sina boende delade mobilitetslösningar och tjänster.



## 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.



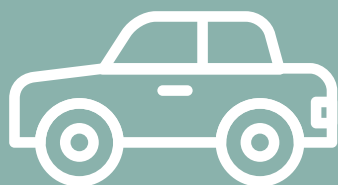
## Delivery

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



## Car Wash

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

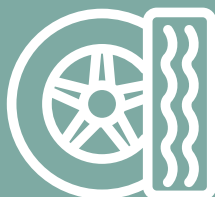


## Car Share

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

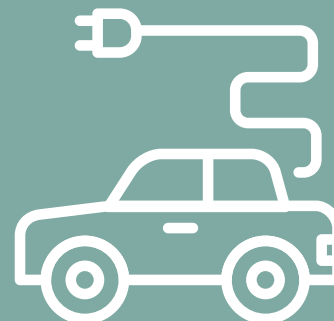
## Tyre Change

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



## Charging

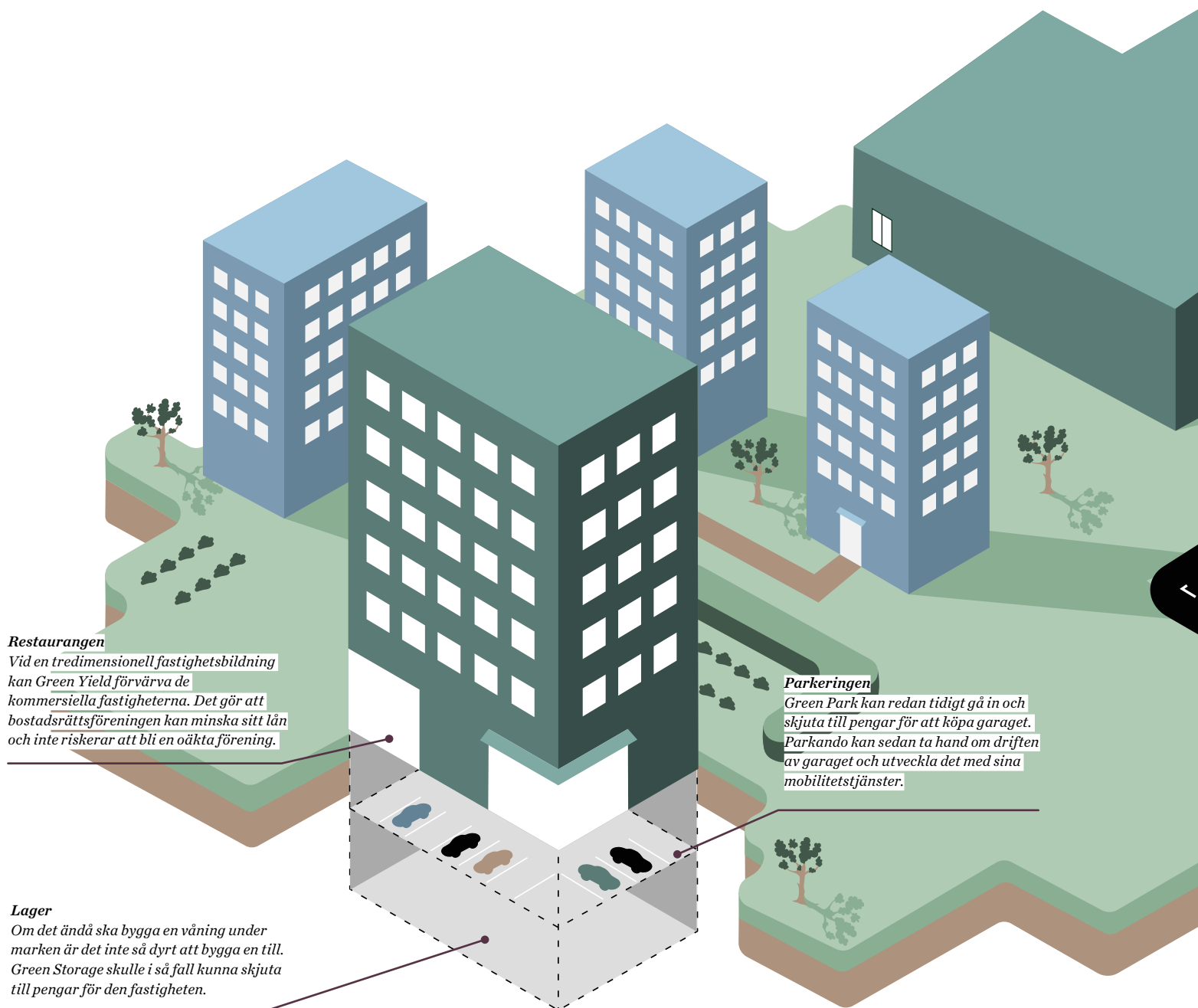
Elbilsaddning till boende, hyresgäster och besökare. Anpassat efter enhetens behov.



# BOLAGENS SYNERGIEFFEKTER

Hur kan synergierna då utnyttjas i praktiken? Vi har tagit fram ett exempel på ett bostadsutvecklingsprojekt där alla delar av Green Group kan komma in.

## LÖSNINGAR FÖR BYGGHERRAR OCH BOENDE



### Restaurangen

Vid en tredimensionell fastighetsbildning kan Green Yield förvärva de kommersiella fastigheterna. Det gör att bostadsrättsföreningen kan minska sitt lån och inte riskerar att bli en öökta förening.

### Lager

Om det ändå ska byggas en våning under marken är det inte så dyrt att bygga en till. Green Storage skulle i så fall kunna skjuta till pengar för den fastigheten.

### Parkeringen

Green Park kan redan tidigt gå in och skjuta till pengar för att köpa garaget. Parkando kan sedan ta hand om driften av garaget och utveckla det med sina mobilitetstjänster.



Illustration: Johanna Ågren

**Parkeringshus**

Om ett hus byggs nära en motorväg  
behöver det byggas en bullervall.  
Där skulle det vara möjligt att  
bygga ett parkeringshus istället.

**Förråd**

Även förråd lämpar sig  
väl som bullervall.

*Årsredovisning &  
koncernredovisning*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

#### 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 40 stycken dotterföretag, se not 11.

#### 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 P Operation Holding som utvecklar mjukvara för fastighetsförvaltning samt äger aktier i teknikbolag med inriktning mot fastighetsbranschen.

#### 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 18 stycken fastigheter vara moderbolaget 0 stycken. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår till i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 147 258 kvm.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 54 823 tkr.

#### Ägarförhållanden

Green Group AB ägs per 2018-12-31 av följande bolag:

Ädelmannen AB, org nr: 556797-8167, 50 %  
Gardesa AB, org nr: 556850-0630, 20,7 %  
Andre Åkerlund AB, org nr: 556712-6478, 16,8 %  
CBD Holding 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.



## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

| Koncernen, Belopp i tkr           | 2018      | 2017      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Omsättning                        | 55 439    | 27 036    |
| Resultat efter finansiella poster | 260 492   | 301 600   |
| Soliditet                         | 48 %      | 47 %      |
| Balansomslutning                  | 1 984 544 | 1 216 544 |
| Skuldsättningsgrad                | 30 %      | 35 %      |
| Avkastning på eget kapital        | 17 %      | 33 %      |

| Moderbolaget, Belopp i tkr        | 2018      | 2017    |
|-----------------------------------|-----------|---------|
| Omsättning                        | 890       | 0       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 860    | -38     |
| Balansomslutning                  | 1 231 894 | 843 661 |
| Soliditet %                       | 89 %      | 100 %   |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 4.

### Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i moderbolaget

Under räkenskapsåret har resterande 17,6 % av aktierna i Green Storage Holding AB förvärvats vilket medför att Green Group AB vid räkenskapsårets slut äger samtliga aktier i bolaget. Ägarna har även förvärvat resterande 18,304 % av aktierna i Pelarhuset Yield AB vilket medför att Green Group AB äger samtliga aktier i bolaget. Bolaget har gått över till IFRS-redovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Företagsledningen beslutade att koncernens första koncernredovisning ska upprättas enligt IFRS. I samband med upprättande av koncernredovisning enligt IFRS har koncernen bland annat valt att värdera samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. 2018-12-31 uppgår verkligt värde på förvaltningsfastigheter till 1 785 Mkr. Green Storage har under året rekryterat nyckelmedarbetare. Under räkenskapsåret har även resterande 50,0 % av aktierna i Grand Green AB förvärvats vilket medför att Green Group äger samtliga aktier i bolaget. Under året har även fastigheten Huvudsta 3:11 förvärvats genom dotterbolaget Green Park Solna H3 AB.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång i koncernen

Koncernen har tillträtt 4 nya förvaltningsobjekt under årets första månader. Dotterbolaget Green

Storage AB har officiellt öppnat sin första stora-anläggning. Koncernen har tillsatt en VD med ansvar för hela koncernens verksamhet. Koncernen har under första kvartalet 2019 tecknat hyresavtal till ett värde om 22 mkr årligen.

### Förväntad samt 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. Risken i fastigheternas värde är främst beroende 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. 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 mark-

nadsräntor 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.

## KÄNSLIGHETSANALYS

| Faktor                         | Förändring      | Resultateffekt före skatt tkr |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter                  | + / - 1 procent | 423                           |
| Fastighetskostnader            | + / - 1 procent | 102                           |
| Räntenivå räntebärande skulder | + / - 1 procent | 6 013                         |
| Värdeförändringar fastigheter  | + / - 5 procent | 89 221                        |

## FÖRSLAG TILL MODERBOLAGETS RESULTATDISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                                                                               |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat                                                           | 842 858 491          |
| Erhållna aktieägartillskott                                                   | 250 000 000          |
| Årets resultat                                                                | -1 477 010           |
|                                                                               | kronor 1 091 381 481 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas | 0                    |
| i ny räkning överförs                                                         | 1 091 381 481        |
|                                                                               | kronor 1 091 381 481 |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

| Belopp i tkr                                                                                                                           | Not  | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                                                                              |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                                                                        | 5    | 55 439                    | 27 036                    |
| Övriga rörelseintäkter                                                                                                                 |      | 11                        | 0                         |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                                                                                                        |      | <b>55 450</b>             | <b>27 036</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                                                                             |      |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                                                                                    | 7    | -10 254                   | -5 464                    |
| Ersättning till anställda                                                                                                              | 6    | -3 671                    | 0                         |
| Övriga externa kostnader                                                                                                               | 8    | -26 863                   | -5 096                    |
| Avskrivningar inventarier                                                                                                              | 15   | -33                       | -3                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                                                                          |      | <b>-40 820</b>            | <b>-10 563</b>            |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                                                                                               | 13   | 253 845                   | 292 238                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                                                                 |      | <b>268 475</b>            | <b>308 711</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                                                                              |      |                           |                           |
| Finansiella intäkter                                                                                                                   | 10   | 2 009                     | 706                       |
| Finansiella kostnader                                                                                                                  | 10   | -9 992                    | -7 817                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                                                                              |      | <b>-7 983</b>             | <b>-7 111</b>             |
| Andel av resultat efter skatt från joint venture                                                                                       | 12   | 6 821                     | 0                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                                                             |      | <b>267 313</b>            | <b>301 600</b>            |
| Inkomstskatt                                                                                                                           | 9,17 | -44 968                   | -68 149                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                                                                                  |      | <b>222 345</b>            | <b>233 452</b>            |
| I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. |      |                           |                           |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>                                                                                                 |      |                           | <b>2018-12-31</b>         |
| Moderbolagets aktieägare                                                                                                               |      |                           | 204 148 698               |
| Minoriteter                                                                                                                            |      |                           | 18 196 794                |
| <b>Summa</b>                                                                                                                           |      |                           | <b>222 345 493</b>        |

Noterna på sidorna 10 till 38 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr                                    | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       | 2017-01-01     |
|-------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                  |                  |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                  |                  |                |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |                |
| Goodwill                                        | 14  | 24 800           | 24 800           | 0              |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>24 800</b>    | <b>24 800</b>    | <b>0</b>       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |     |                  |                  |                |
| Förvaltningsfastigheter                         | 13  | 1 784 428        | 990 636          | 459 469        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 15  | 170              | 140              | 0              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>1 784 598</b> | <b>990 776</b>   | <b>459 469</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>        |     |                  |                  |                |
| Innehav i joint venture                         | 12  | 0                | 75 319           |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 16  | 16 276           | 14 000           | 0              |
| Andra långfristiga fordringar                   | 16  | 10               | 10               | 0              |
| Uppskjuten skattefordran                        | 17  | 2 291            | 207              | 0              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>18 577</b>    | <b>89 537</b>    | <b>0</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>1 827 975</b> | <b>1 105 113</b> | <b>459 469</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                  |                  |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |     |                  |                  |                |
| Kundfordringar                                  | 18  | 2 007            | 802              | 416            |
| Fordringar på joint venture                     | 12  | 0                | 86 372           | 0              |
| Aktuella skattefordringar                       |     | 2 383            | 20               | 478            |
| Redovisningsmedel                               | 20  | 6 837            | 3 534            | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar                  | 19  | 14 181           | 1 461            | 132 660        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 21  | 3 946            | 938              | 807            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>29 354</b>    | <b>93 127</b>    | <b>134 361</b> |
| Likvida medel                                   | 23  | 127 214          | 18 304           | 6 630          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>156 568</b>   | <b>111 431</b>   | <b>140 991</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>1 984 543</b> | <b>1 216 544</b> | <b>600 460</b> |

Noterna på sidorna 10 till 38 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

| Belopp i tkr                                                       | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       | 2017-01-01     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |     |                  |                  |                |
| Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare        |     |                  |                  |                |
| Aktiekapital                                                       | 24  | 100              | 100              | 50             |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |     | 431 205          | 181 205          | 0              |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat                          |     | 648 085          | 433 096          | 221 050        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>1 079 390</b> | <b>614 401</b>   | <b>221 075</b> |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |     | 39 647           | 68 192           | 0              |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |     | <b>1 119 037</b> | <b>682 593</b>   | <b>221 075</b> |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>SKULDER</b>                                                     |     |                  |                  |                |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |     |                  |                  |                |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 25  | 269 676          | 366 016          | 180 420        |
| Uppskjutna skatteskulder                                           | 17  | 162 392          | 114 626          | 40 822         |
| Övriga långfristiga skulder                                        | 22  | 903              | 532              | 0              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |     | <b>432 971</b>   | <b>481 174</b>   | <b>221 242</b> |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |     |                  |                  |                |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 25  | 331 588          | 18 479           | 3 720          |
| Förskott från kunder                                               |     | 4 161            | 95               | 598            |
| Leverantörsskulder                                                 |     | 17 307           | 5 751            | 1 454          |
| Aktuell skatteskuld                                                |     | 3 234            | 1 090            | 655            |
| Redovisningsmedel                                                  | 20  | 6 837            | 3 534            | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                                        | 26  | 61 019           | 11 737           | 143 388        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 27  | 8 390            | 12 090           | 8 328          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |     | <b>432 535</b>   | <b>52 777</b>    | <b>158 143</b> |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>Summa skulder</b>                                               |     | <b>865 506</b>   | <b>533 950</b>   | <b>376 741</b> |
| <br>                                                               |     |                  |                  |                |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     | <b>1 984 543</b> | <b>1 216 544</b> | <b>600 460</b> |

Noterna på sidorna 10 till 38 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i tkr                                                                        | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst | Årets<br>resultat | Summa Moder-<br>bolagets ägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående balans<br/>per 1 januari 2017</b>                                       | 50                |                                  | 221 025             |                   | 221 025                        |                                           | 221 075               |
| Årets resultat                                                                      |                   |                                  |                     | 234 971           | 234 971                        | -1 519                                    | 233 452               |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                          | 50                |                                  | 221 025             | 234 971           | 456 046                        | -1 519                                    | 454 527               |
| <b>Transaktioner med ägare</b>                                                      |                   |                                  |                     |                   |                                |                                           |                       |
| Apportemissioner                                                                    |                   | 181 255                          |                     |                   | 181 255                        | 46 811                                    | 228 066               |
| Omfördelning omvänt förvärv                                                         | 50                | -50                              | -22 901             |                   | -22 901                        | 22 901                                    |                       |
| <b>Summa transaktioner med<br/>aktieägare, redovisade<br/>direkt i eget kapital</b> | 50                | 181 205                          | -22 901             |                   | 158 354                        | 69 712                                    | 228 066               |
| <b>Utgående balans<br/>per 31 december 2017</b>                                     | 100               | 181 205                          | 198 125             | 234 971           | 614 401                        | 68 193                                    | 682 594               |
| <b>Ingående balans<br/>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>                                                          | 100               | 181 205                          | 433 096             | 204 149           | 818 550                        | 86 390                                    | 904 939               |
| <b>Transaktioner med ägare</b>                                                      |                   |                                  |                     |                   |                                |                                           |                       |
| Transaktioner med<br>minoriteter                                                    |                   |                                  | 10 840              |                   | 10 840                         | -46 744                                   | -35 904               |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         |                   | 250 000                          |                     |                   | 250 000                        |                                           | 250 000               |
| <b>Summa transaktioner med<br/>aktieägare, redovisade<br/>direkt i eget kapital</b> |                   | 250 000                          | 10 840              |                   | 260 840                        | -46 744                                   | 214 096               |
| <b>Utgående balans<br/>per 31 december 2018</b>                                     | 100               | 431 205                          | 443 936             | 204 149           | 1 079 390                      | 39 647                                    | 1 119 037             |

Noterna på sidorna 10 till 38 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i tkr                                                                          | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |     |                           |                           |
| Resultat före finansiella poster                                                      |     | 268 476                   | 308 711                   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | 28  | -253 845                  | -292 338                  |
| Erhållna utdelningar                                                                  |     | 0                         | 0                         |
| Erhållen ränta                                                                        |     | 268                       | 705                       |
| Erlagd ränta                                                                          |     | -9 992                    | -6 313                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> |     | <b>4 907</b>              | <b>10 765</b>             |
| Ökning/minskning kundfordringar                                                       |     | -1 084                    | 1 933                     |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                       |     | 2 585                     | 29 830                    |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                                   |     | 4 348                     | 495                       |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                                   |     | 45 588                    | -122 520                  |
| <b>Summa förändring av rörelsekapitalet</b>                                           |     | <b>51 437</b>             | <b>-90 262</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |     | <b>56 344</b>             | <b>-79 497</b>            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                      |     | -69 309                   | -14 379                   |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar                                |     | -2 276                    | 0                         |
| Förvärvat dotterbolag                                                                 |     | 11 840                    | -12 972                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |     | <b>-59 745</b>            | <b>-27 351</b>            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |     |                           |                           |
| Nyemission                                                                            |     | 0                         | 100                       |
| Upptagna lån                                                                          |     | 54 900                    | 147 500                   |
| Amortering av lån                                                                     |     | -6 687                    | -34 179                   |
| Transaktioner med minoritetsintresse                                                  |     | -35 902                   | 0                         |
| Erhållna aktieägartillskott                                                           |     | 100 000                   | 5 100                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |     | <b>112 311</b>            | <b>118 521</b>            |
| <b>Ökning likvida medel</b>                                                           |     |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                      |     | 108 910                   | 11 674                    |
| Likvida medel vid årets början                                                        |     | 18 304                    | 6 630                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                   |     | <b>127 214</b>            | <b>18 304</b>             |

Noterna på sidorna 9 till 32 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. Styrelsen har den 20 maj 2019 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp 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 anskaffningsvärdeметоден 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.

#### Första gången International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas

Detta är den första koncernredovisning som Green Group publicerar och de redovisningsprinciper som valts är IFRS. Green Group AB bildades

legalt under 2017. Det är under nuvarande 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 siffror 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.

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Koncernen bildades under 2017 och detta är första gången Green Group publicerar en IFRS-koncernredovisning.

#### Val som gjorts i samband med upprättande av ingångsbalansen för redovisning enligt IFRS

Första gången IFRS tillämpas i en koncernredovisning ska redovisning ske i enlighet med IFRS 1. Huvudregeln är att all tillämpliga IFRS- och IAS-standards, som trätt i kraft och godkänts av EU ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger bolagen en viss valmöjlighet. Green Group har inte tillämpat några av IFRS tillåtna undantag från fullständig retroaktiv tillämpning vid upprättande av ingångsbalansen.

#### Funktionell valuta och rapportvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutans funktionella valuta då den lokala valutans funktionella valuta har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljön där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Eftersom samtliga dotterbolag är svenska är den funktionella valutans 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 redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats av koncernen

Nedan anges av EU godkända nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 31 december 2018 och som bedöms relevanta för koncernen. Inga av dessa har tillämpats i förtid:

#### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019. IFRS 16 har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som nuvarande operationella leasingavtal. Kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att belastas i framtida perioder då amortering av leasingskulden klassificeras som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler.

Green Group har under 2018 analyserat koncernens samtliga leasingavtal och utvärderat effekterna av den nya standarden på koncernens finansiella rapporter. Standarden kommer inte i något väsentligt påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal finns avseende tomträttsavgälder i ett fåtal av bolagen i koncernen. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än 12 månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Green Group har inte förtidstillämpat IFRS 16 och kommer att tillämpa standarden från 1 januari 2019. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och kommer inte att räkna om jämförelsetalen. Nyttjanderätter värderas till ett belopp som motsvarar

leasingskulden (justerade för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Vid tillämpning av IFRS 16 har koncernen använt följande praktiska lösningar som tillåts enligt standarden:

- Samma diskonteringsränta används på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper.
- Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än tolv månader från 1 januari 2019 redovisas som korttidsavtal.
- Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.
- Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp avtal.
- Koncernen har också valt att inte tillämpa IFRS 16 på de avtal som inte identifierats som leasingavtal i enlighet med IAS 17 och IFRIC 4.

Green Group är även leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en förändrad redovisning under IFRS 16. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker en omklassificering inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en rörelsekostnad inom posten Kostnad för produktion och förvaltning kommer att redovisas som en finansiell post i finansnettot. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången för tomträttsavgälder uppgå till cirka 12,5 MSEK

## 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. Vinster och förluster



som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar eliminerar 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 kontraktuella 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 kon-

cernens 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 P Operation Holding 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.

#### 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 transaktionskostnader. 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 "Värdeförändring 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 tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### 2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

##### Klassificering

Koncernen klassificerar alla sina finansiella instrument i kategorierna lånefordringar och kundfordringar respektive övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av finansiella instrument vid det första redovisningstillfället.

##### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av följande poster i rapport över finansiell ställ-

ning; kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar till den del de avser finansiella instrument.

#### **Finansiella tillgångar som kan säljas**

Finansiella tillgångar som kan säljas utgörs av innehav i aktier som inte handlas aktivt. Koncernens tillgångar som kan säljas utgörs av följande poster i rapporten över finansiell ställning; Andra långfristiga värdepappersinnehav.

#### **Övriga finansiella skulder**

Koncernens skulder till kreditinstitut, skulder till koncern, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

#### **Redovisning och värdering**

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja det finansiella instrumentet. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från rapport över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas till verkligt värde, där värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat.

#### **2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar**

##### **Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en ”för-

lusthändelse”) och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

För kategorin kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens rapport över totalresultat.

#### **2.8 Kundfordringar**

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### **2.9 Likvida medel**

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

#### **2.10 Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

#### **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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag, förutom för uppskjutna skatteskul-

der 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 skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna 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 nettobetalningar.

### 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 kontraktet 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

### Green Group som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Hyresintäkter redovisas linjärt i rapporten över totalresultat under leasingperioden.

### Green Group som leasetagare

Koncernen har ett fåtal tomträtter med operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal avseende tomträtter förfaller till omförhandling inom 10 år. I bokslutet för 2018 redovisas dessa avtal som en kostnad i koncernen på 929 tkr avseende operationell leasing för tomträtter, vilka ingår i fastighetskostnader under koncernens totalresultat.

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

## 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 derivatinstrument för att ekonomiskt säkra riskexponering.

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

#### (a) *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 601 264 tkr (384 495 tkr), och koncernens likvida medel till 127 214 tkr (18 304 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 6 013 tkr (3 845 tkr). Anledningen till att effekten är större under 2018 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 risklimiter 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 avse-

ende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas av 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 1 januari 2017      | 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 | Redovisat värde |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|-----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 930                 | 2 790                     | 3 720                | 176 700              | 0           | 184 140                        | 184 140         |
| Leverantörsskulder          | 1 454               | 0                         | 0                    | 0                    | 0           | 1 454                          | 1 454           |
| Övriga kortfristiga skulder | 144 641             | 0                         | 0                    | 0                    | 0           | 144 641                        | 144 641         |
| <b>Summa</b>                | <b>147 025</b>      | <b>2 790</b>              | <b>3 720</b>         | <b>176 700</b>       | <b>0</b>    | <b>330 235</b>                 | <b>330 235</b>  |

**Per den 31 december 2017**

|                             |               |               |                |                |          |                |                |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 1 961         | 17 509        | 147 108        | 217 918        | 0        | 384 495        | 384 495        |
| Övriga långfristiga skulder | 0             | 0             | 532            | 0              | 0        | 532            | 532            |
| Leverantörsskulder          | 5 751         | 0             | 0              | 0              | 0        | 5 751          | 5 751          |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 365        | 0             | 1 090          | 0              | 0        | 16 456         | 16 456         |
| <b>Summa</b>                | <b>23 078</b> | <b>17 509</b> | <b>148 730</b> | <b>217 918</b> | <b>0</b> | <b>407 234</b> | <b>407 234</b> |

**Per den 31 december 2018**

|                             |                |                |               |                |          |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 22 930         | 308 658        | 67 693        | 201 983        | 0        | 601 264        | 601 264        |
| Övriga långfristiga skulder | 0              | 0              | 903           |                |          | 903            | 903            |
| Leverantörsskulder          | 17 307         | 0              | 0             | 0              | 0        | 17 307         | 17 307         |
| Övriga kortfristiga skulder | 72 017         |                | 3 234         | 0              | 0        | 75 251         | 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> | <b>694 724</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 poster-na kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

|                           | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Total upplåning           | 601 264     | 384 495     |
| Avgår: likvida medel      | -127 214    | -18 304     |
| Nettoskuld                | 474 050     | 366 191     |
| Totalt eget kapital       | 1 119 037   | 682 593     |
| Summa kapital             | 1 593 087   | 1 048 784   |
| <b>Skuldsättningsgrad</b> | <b>30 %</b> | <b>35 %</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 REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

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

#### 4.1 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.

#### 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 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

#### 4.2 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 P Operation Holding AB 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.

#### NOT 5 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

| Belopp i tkr                                    | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter lokaler                           | 9 985                     | 5 670                     |
| Hyresintäkter garageplatser                     | 32 299                    | 21 205                    |
| Intäkter från försäljning av varor och tjänster | 13 166                    | 161                       |
| <b>Summa</b>                                    | <b>55 450</b>             | <b>27 036</b>             |

#### 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 ansetts 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.

#### 4.3 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.

#### Avtalade framtida hyresintäkter i egenskap av leasinggivare

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

| Belopp i tkr      | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom 1 år         | 40 626                    | 26 344                    |
| Mellan 1 och 5 år | 193 481                   | 112 731                   |
| Mer än 5 år       | 356 484                   | 250 918                   |
| <b>Summa</b>      | <b>590 590</b>            | <b>389 993</b>            |

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 42 284 tkr (26 875 tkr) ingår i årets resultat.

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

Koncernen har 7 anställda och det har inte utgått någon direkt ersättning till ledande befattningshavare eller styrelse under året.

| Belopp i tkr                   | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och övriga ersättningar  | 2 474                     | 0                         |
| Pension                        | 151                       | 0                         |
| Sociala avgifter               | 797                       | 0                         |
| Övrigt                         | 249                       | 0                         |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>3 671</b>              | <b>0</b>                  |

#### Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

|                                                             | 2017-12-31           |           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
|                                                             | Antal på balansdagen | Varav män |
| Styrelseledamöter                                           | 10                   | 9         |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 0                    | 0         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>10</b>            | <b>9</b>  |
|                                                             | 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> |

#### NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

|                                 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kostnader för drift och skötsel | 3 175                     | 2 925                     |
| Fastighetsskatt                 | 1 788                     | 776                       |
| Reparation och underhåll        | 104                       | 1                         |
| Tomträttsavgift                 | 929                       | 3                         |
| Mediakostnader                  | 4 248                     | 1 339                     |
| <b>Summa</b>                    | <b>10 243</b>             | <b>5 044</b>              |

#### NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

| Ersättningar till revisorerna                   | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB              |                           |                           |
| - Revisionsuppdraget                            | 1 227                     | 180                       |
| - Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0                         | 0                         |
| - Skatterådgivning                              | 0                         | 0                         |
| - Övriga tjänster                               | 835                       | 0                         |
| Dalrev Revision och Rådgivning AB               |                           |                           |
| - Revisionsuppdraget                            | 0                         | 131                       |
| - Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0                         | 0                         |
| - Skatterådgivning                              | 0                         | 0                         |
| - Övriga tjänster                               | 42                        | 0                         |
| <b>Koncernen totalt</b>                         | <b>2 104</b>              | <b>311</b>                |

#### NOT 9 INKOMSTSKATT

|                                                          | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning          | -44 968                   | -68 149                   |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                      |                           |                           |
| Resultat före skatt                                      | 267 314                   | 295 087                   |
| Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %) | -58 809                   | -64 919                   |
| Justering skatt 20,6 %                                   | 12 179                    | 0                         |
| Ej skattepliktiga intäkter                               | 1 773                     | -2 183                    |
| Ej avdragsgilla kostnader                                | -50                       | -227                      |
| Justering skatt föregående år                            | 463                       | -154                      |
| Ej redovisad skatt underskott                            | -524                      | -666                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-44 968</b>            | <b>-68 149</b>            |

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2018-12-31 räknats om till framtida skattesatsen 20,6 %.



## NOT 10 FINANSIELLA POSTER

| Finansiella intäkter                    | 2018         | 2019       |
|-----------------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter                           | 268          | 706        |
| Resultat från andelar i koncernbolag    | 545          | 0          |
| Resultateffekt vid förvärv koncernbolag | 1 196        | 0          |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>       | <b>2 009</b> | <b>706</b> |

| Finansiella kostnader                 | 2018          | 2019          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader                        | -9 992        | -6 660        |
| Resultat från andelar i intressebolag | 0             | -156          |
| Resultat från andelar i koncernbolag  | 0             | -1 001        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>    | <b>-9 992</b> | <b>-7 817</b> |

## NOT 11 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2018:

| Namn                     | Org-nr      | Registrerings-<br>och verksamhetsland | Verksamhet            | Andel stamaktier<br>som ägs av<br>koncernen (%) |
|--------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Green Park AB            | 556837-7674 | Sverige                               |                       | 95                                              |
| 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                                             |
| 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 Units AB           | 559167-3545 | Sverige                               |                       | 100                                             |
| Green Units GT AB        | 559167-3529 | Sverige                               |                       | 100                                             |
| Green Yield Luna AB      | 559157-0584 | Sverige                               |                       | 100                                             |

forts.

forts.

| Namn                         | Org-nr      | Registrerings-<br>och verksamhetsland | Verksamhet            | Andel stamaktier<br>som ägs av<br>koncernen (%) |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
| 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 Kalsvik AB           | 559105-1528 | Sverige                               | Förvaltar fastigheter | 100                                             |
| Green Storage Berggrummet AB | 556715-6467 | Sverige                               | Förvaltar fastigheter | 100                                             |
| Fastighets S Rasten 2 AB     | 559140-4395 | 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                                             |
| P Operation Holding AB       | 559095-6255 | Sverige                               |                       | 100                                             |
| Pelarhuset Lager 1 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 Park Solna H3 AB | 559142-1812 |
| Green Units AB         | 559167-3545 |
| Green Units GT AB      | 559167-3529 |
| Green Yield AB Luna    | 559157-0584 |
| Grand Green AB         | 559126-1838 |

NOT 12 JOINT VENTURE

|                                       | 2018     | 2017          |
|---------------------------------------|----------|---------------|
| Vid årets början                      | 75 320   | 0             |
| Förvärv                               | 0        | 75 320        |
| Årets andel av resultat efter skatt   | 6 821    |               |
| Övergång koncernbolag                 | -82 141  | 0             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>0</b> | <b>75 320</b> |

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

Nedan visas det joint venture som är väsentligt för koncernen per 31 december 2018. Det bolag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. De länder där dessa bolag har bildats och registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Ägarandelen är densamma som röstandelen. Andelarna värderas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

| Namn på bolag  | Registrerings-<br>och verksamhetsland | Ägarandel % 2017 | Typ av förbindelse | Verkligt värde 2017 | Redovisade<br>värden 2017 |
|----------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| Grand Green AB | Sverige                               | 50               | Joint venture      | 75 320              | 75 320                    |

Grand Green AB är huvudbolag för Green Storages verksamhet i Sverige. Green Storage förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter. I dessa fastigheter kommer Green Storage driva säkra och lättillgängliga selfstorageanläggningar och mer traditionell lokaluthyrning. Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för det joint venture som koncernen har bedömt som väsentligt. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för detta joint venture-bolag och inte Green Groups andel av dessa belopp. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.





## NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 4 färdigställda förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fastigheterna består av kommersiella fastigheter avseende lokaler och parkering.

| Koncernen                              | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Ingående redovisat värde               | 990 636          | 459 469        |
| Förvärv                                | 46 000           | 223 118        |
| Erhållet från Joint Venture            | 470 668          | 0              |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 23 278           | 15 811         |
| Värdeförändring, netto                 | 253 845          | 292 238        |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>1 784 427</b> | <b>990 636</b> |

### Förvaltningsfastigheter som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 634 067 tkr (400 015 tkr).  
Se även not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

### 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 | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                                                                              | 42 283         | 26 876         |
| Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden        | -28 913        | -17 518        |
| Förändring i verkligt värde                                                                | 253 845        | 292 238        |
|                                                                                            | <b>267 215</b> | <b>301 596</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 restvär-

det 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 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                           |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018-12-31               |                    |                           |                                        |                                                                                     |
| Garageplatser<br>Lokaler | 1 784 428          | 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 %                          |                                                                                     |

| Beskrivning              | Verkligt värde tkr | Icke observerbar indata*  | Intervall för icke observerbara indata | Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde                           |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017-12-31               |                    |                           |                                        |                                                                                     |
| Garageplatser<br>Lokaler | 990 636            | Diskonteringsränta        | 5,0 % - 10,0 %                         | Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.             |
|                          |                    | Kalkylränta för restvärde | 5,0 % - 10,0 %                         |                                                                                     |
|                          |                    | Direktavkastningskrav     | 4,0 % - 8,0 %                          | Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde |
|                          |                    | Förväntad vakansgrad      | 0,0 % - 6,0 %                          |                                                                                     |

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

#### NOT 14 GOODWILL

##### Räkenskapsåret 2017

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Ökning genom rörelseförvärv     | 24 800        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>24 800</b> |

##### Räkenskapsåret 2018

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Ingående redovisat värde        | 24 800        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>24 800</b> |

##### Per 31 december 2018

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde      | 24 800        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>24 800</b> |

## NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

### Räkenskapsåret 2017

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Ingående redovisat värde        | 0          |
| Inköp                           | 143        |
| Avskrivningar                   | -3         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>140</b> |

### Per 31 december 2017

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Anskaffningsvärde          | 143        |
| Akkumulerade avskrivningar | -3         |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>140</b> |

### Räkenskapsåret 2018

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Ingående redovisat värde        | 140        |
| Inköp                           | 64         |
| Avskrivningar                   | -33        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>171</b> |

### Per 31 december 2018

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Anskaffningsvärde          | 207        |
| Akkumulerade avskrivningar | -36        |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>171</b> |

## NOT 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av noterade aktier som förvärvats under både 2017 + 2018 och som vid förvärv värderats till verkligt värde. Bolaget finner att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier.



## NOT 17 UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

| Uppskjutna skattefordringar              | Skattemässiga underskott | Kvittat mot uppskjuten skatteskuld | Totalt       |
|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| Per 1 januari 2017                       | 3 659                    | -3 659                             | 0            |
| Ökning genom förvärv                     | 207                      | 0                                  | 207          |
| Redovisat i rapporten över totalresultat | 1 183                    | -1 183                             | 0            |
| <b>Per 31 december 2017</b>              | <b>5 049</b>             | <b>-4 842</b>                      | <b>207</b>   |
| 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> |

| Uppskjutna skatteskulder                 | Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter | Kvittat mot uppskjuten skattefordran | Totalt         |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Per 1 januari 2017                       | 44 481                                               | -3 659                               | 40 822         |
| Ökning genom förvärv                     | 5 655                                                |                                      | 5 655          |
| Redovisat i rapporten över totalresultat | 69 332                                               | -1 183                               | 68 149         |
| <b>Per 31 december 2017</b>              | <b>119 468</b>                                       | <b>-4 842</b>                        | <b>114 626</b> |
| Ökning genom förvärv                     | 714                                                  |                                      | 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> |

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. De temporära skillnaden på fastigheter från tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2018 till 6 032 tkr, vilket medför en total uppskjuten skatt på 20,6 procent.

## NOT 18 KUNDFORDRINGAR

|                | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
|----------------|--------------|------------|
| Kundfordringar | 2 007        | 801        |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 007</b> | <b>801</b> |

Per 31 december 2018 var kundfordringar uppgående till 990 tkr (598 tkr) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

|                     | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Mindre än 3 månader | 709        | 568        |
| 3 till 6 månader    | 281        | 30         |
| Mer än 6 månader    | 0          | 0          |
| <b>Totalt</b>       | <b>990</b> | <b>598</b> |

**Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:**

|                                                   | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|
| Nedskrivningar                                    | 0          |
| Individuellt bedömda osäkra fordringar            | 0          |
| Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar | -13        |
| Återföring av tidigare nedskrivna belopp          | 0          |

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten övriga externa kostnader i rapporten över totalresultat. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

**NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                  | 2018-12-31    | 2017-12-31   |
|------------------|---------------|--------------|
| Kortfristiga lån | 1 000         | 0            |
| Handpenning      | 5 100         | 0            |
| Övriga poster    | 8 081         | 1 461        |
| <b>Totalt</b>    | <b>14 181</b> | <b>1 461</b> |

**NOT 20 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 2018-12-31 till 6 837 tkr (2017-12-31, 3 534 tkr)

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                        | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
|------------------------|--------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 3 946        | 680        |
| Upplupna intäkter      | 0            | 258        |
| <b>Totalt</b>          | <b>3 946</b> | <b>938</b> |

**NOT 22 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

|               | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Depositioner  | 903        | 532        |
| <b>Totalt</b> | <b>903</b> | <b>532</b> |

**NOT 23 LIKVIDA MEDEL**

|                | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
|----------------|----------------|---------------|
| Kassa och bank | 127 214        | 18 304        |
| <b>Totalt</b>  | <b>127 214</b> | <b>18 304</b> |

**NOT 24 AKTIEKAPITAL**

|                             | Antal aktier   | Aktiekapital   |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Stamaktier                  | 100 000        | 100 000        |
| <b>Per 31 december 2017</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

|                             | Antal aktier   | Aktiekapital   |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Stamaktier                  | 100 000        | 100 000        |
| <b>Per 31 december 2018</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

Aktiekapitalet består per den 31 december 2018 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr vardera. Aktierna har ett röstvärde på en röst per aktie.

**NOT 25 UPPLÅNING**

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

| Långfristig upplåning       | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 269 676    | 366 016    |

| Kortfristig upplåning       |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 331 588        | 18 479         |
| <b>Summa</b>                | <b>601 264</b> | <b>384 495</b> |

Av koncernens skulder till kreditinstitut som i rapporten över finansiell ställning och tabellen ovan redovisats som kortfristiga förfaller 332 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 väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

**NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                                   | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Kortfristiga icke finansiella lån | 57 972        | 0             |
| Övriga poster                     | 3 047         | 11 737        |
| <b>Totalt</b>                     | <b>61 019</b> | <b>11 737</b> |

**NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                       | 2018-12-31   | 2017-12-31    |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Förutbetalda intäkter | 1 866        | 3 145         |
| Upplupna kostnader    | 6 524        | 8 945         |
| <b>Totalt</b>         | <b>8 390</b> | <b>12 090</b> |

**NOT 28 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS**

|                                 | 2018           | 2017           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ej kassaflödespåverkande poster |                |                |
| Verkligt värde förändring       | 253 845        | 292 238        |
| <b>Summa</b>                    | <b>253 845</b> | <b>292 238</b> |

**NOT 29 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, M.G. Engineering AB, org. nr 556760-4938, JE Real Estate AB, org. nr 556797-5445 och New Property Uthyrning AB, org nr 559093-5366. Samtliga tjänster köps in på normala kommersiella villkor.

| <b>Köp av tjänster</b>           | 2018         | 2017         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Köp av tjänster:                 |              |              |
| - Köp av administrativa tjänster | 4 218        | 2 230        |
| <b>Summa</b>                     | <b>4 218</b> | <b>2 230</b> |

Transaktioner under räkenskapsåret 2018:

Green Group förvärvade resterande aktier i Pelarhuset Yield AB, org. nr 559065-2342 och Green Storage Holding AB, org. nr 559053-4870 från WSF Safety AB, org. nr 559090-4065. Köpeskillingen utgjordes av 34 969 tkr.

| <b>Skulder till närstående:</b> | 2018-12-31    | 2017-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| AP Control AB                   | 373           | 234        |
| JE Estate AB                    | 525           | 525        |
| New Property Uthyrning AB       | 355           | 0          |
| WSF Safety AB                   | 34 969        | 0          |
| <b>Summa</b>                    | <b>36 222</b> | <b>759</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 30 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

| 2017-01-01                                            | Låne- och kundfordringar          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Tillgångar i rapport över finansiell ställning</b> |                                   |
| Övriga långfristiga fordringar                        | 0                                 |
| Kundfordringar                                        | 416                               |
| Fordringar på Joint Venture                           | 0                                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                        | 132 660                           |
| Likvida medel                                         | 6 630                             |
| <b>Summa</b>                                          | <b>139 706</b>                    |
|                                                       | <b>Övriga finansiella skulder</b> |
| <b>Skulder i rapport över finansiell ställning</b>    |                                   |
| Skulder till kreditinstitut                           | 184 140                           |
| Övriga långfristiga skulder                           | 0                                 |
| Leverantörsskulder                                    | 1 454                             |
| Övriga kortfristiga skulder                           | 152 970                           |
| <b>Summa</b>                                          | <b>338 564</b>                    |
| 2017-12-31                                            | Låne- och kundfordringar          |
| <b>Tillgångar i rapport över finansiell ställning</b> |                                   |
| Övriga långfristiga fordringar                        | 14 010                            |
| Kundfordringar                                        | 802                               |
| Fordringar på Joint Venture                           | 86 372                            |
| Övriga kortfristiga fordringar                        | 3 221                             |
| Likvida medel                                         | 18 304                            |
| <b>Summa</b>                                          | <b>122 709</b>                    |
|                                                       | <b>Övriga finansiella skulder</b> |
| <b>Skulder i rapport över finansiell ställning</b>    |                                   |
| Skulder till kreditinstitut                           | 384 495                           |
| Övriga långfristiga skulder                           | 532                               |
| Leverantörsskulder                                    | 5 751                             |
| Övriga kortfristiga skulder                           | 28 546                            |
| <b>Summa</b>                                          | <b>419 324</b>                    |
|                                                       | <i>forts.</i>                     |

forts.

2018-12-31

Låne- och kundfordringar

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| <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> |

Övriga finansiella skulder

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Skulder i rapport över finansiell ställning</b> |                |
| Skulder till kreditinstitut                        | 608 101        |
| Övriga långfristiga skulder                        | 903            |
| Leverantörsskulder                                 | 17 307         |
| Övriga kortfristiga skulder                        | 76 804         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>703 114</b> |

#### NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER

| Belopp i tkr           | 18-12-31       | 17-12-31       |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar | 634 097        | 400 015        |
| <b>Summa</b>           | <b>634 097</b> | <b>400 015</b> |

## NOT 32 RÖRELSEFÖRVÄRV

Rörelseförvärv under räkenskapsåret 2017

### P Operations Holding AB

Den 20 december 2017 förvärvades 100 % av aktierna i P Operations Holding AB.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för P Operations Holding AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisats på förvärvsdagen.

| Köpeskilling per den 31 december 2017                                                  | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Utställd revers                                                                        | 16 800            |
| <b>Summa köpeskilling</b>                                                              | <b>16 800</b>     |
| <b>Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder</b> | <b>2017-12-31</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 redovisade goodwillen förväntas vara avdragsgill vid inkomstbeskattning.

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

## NOT 33 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Koncernen har tillträtt 4 nya förvaltningsobjekt under årets första månader. Dotterbolaget Green Storage har officiellt öppnat sin första storageanläggning. Koncernen har tillsatt en VD med ansvar för hela koncernens verksamhet. Bolaget har under första kvartalet 2019 tecknat hyresavtal till ett värde om 22 mkr årligen.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

|                                 | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-02-28<br>-2017-12-31 |
|---------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                 |     | 890                       | 0                         |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b> |     | <b>890</b>                | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>      |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader        | 3,4 | -2 804                    | -38                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-2 804</b>             | <b>-38</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>          |     | <b>-1 914</b>             | <b>-38</b>                |
| Finansiella kostnader           |     | 54                        | 0                         |
| <b>Finansiella poster</b>       |     | <b>54</b>                 | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>      |     | <b>-1 860</b>             | <b>-38</b>                |
| Inkomstskatt                    | 6   | 383                       | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>           |     | <b>-1 477</b>             | <b>-38</b>                |

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

Noterna på sidorna 44 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr                                                | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------------------|-----|------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                           |     |                  |                |
| Anläggningstillgångar                                       |     |                  |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |     |                  |                |
| Andelar i koncernbolag                                      | 5   | 1 027 640        | 842 672        |
| Uppskjuten skattefordran                                    | 6   | 383              | 0              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>               |     | <b>1 028 023</b> | <b>842 672</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |     | <b>1 028 023</b> | <b>842 672</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |     |                  |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |     |                  |                |
| Kundfordringar                                              |     | 488              | 0              |
| Fordringar hos koncernbolag                                 |     | 101 514          | 0              |
| Övriga fordringar                                           |     | 770              | 9              |
| Skattefordringar                                            |     | 9                | 0              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |     | <b>102 781</b>   | <b>9</b>       |
| Likvida medel                                               |     | 101 090          | 980            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |     | <b>203 871</b>   | <b>989</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |     | <b>1 231 894</b> | <b>843 661</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |     |                  |                |
| Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare |     |                  |                |
| Aktiekapital                                                | 7   | 100              | 100            |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat                   | 10  | 1 091 381        | 842 858        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |     | <b>1 091 481</b> | <b>842 958</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |     |                  |                |
| Leverantörsskulder                                          |     | 1 250            | 38             |
| Skulder till koncernbolag                                   |     | 103 887          | 665            |
| Övriga skulder                                              |     | 34 972           | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |     | 304              | 0              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |     | <b>140 413</b>   | <b>703</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |     | <b>1 231 894</b> | <b>843 661</b> |

Noterna på sidorna 44 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.



**MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

| <b>Belopp i tkr</b>                                                             | <b>Aktiekapital</b> | <b>Balanserad vinst<br/>inklusive årets resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans per 28 februari 2017                                            | 0                   | 0                                                    | 0                             |
| Årets resultat tillika totalresultat                                            | 0                   | -38                                                  | -38                           |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                      | <b>0</b>            | <b>-38</b>                                           | <b>-38</b>                    |
| <b>Transaktioner med ägare</b>                                                  |                     |                                                      |                               |
| Inbetalt aktiekapital                                                           | 100                 |                                                      |                               |
| Erhållna aktieägartillskott                                                     | 0                   | 842 896                                              | 842 896                       |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare,<br/>redovisade direkt i eget kapital</b> | <b>100</b>          | <b>842 896</b>                                       | <b>842 896</b>                |
| Utgående balans per 31 december 2017                                            | 100                 | 842 858                                              | 842 858                       |
| Ingående balans per 1 januari 2018                                              | 100                 | 842 858                                              | 842 958                       |
| 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,<br/>redovisade direkt i eget kapital</b> | <b>0</b>            | <b>250 000</b>                                       | <b>250 000</b>                |
| Utgående balans per 31 december 2018                                            | 100                 | 1 091 381                                            | 1 091 481                     |

Noterna på sidorna 44 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

| <b>Belopp i tkr</b>                                                                       | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-02-28<br/>-2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                           |                                   |                                   |
| Resultat före finansiella poster                                                          | -1 914                            | -38                               |
| Erhållen ränta                                                                            | 54                                | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>-1 860</b>                     | <b>-38</b>                        |
| <br>                                                                                      |                                   |                                   |
| Förändring kortfristiga rörelsefordringar                                                 | -102 772                          | -9                                |
| Förändring kortfristiga rörelseskulder                                                    | 139 711                           | 38                                |
| <b>Summa förändring av rörelsekapitalet</b>                                               | <b>36 939</b>                     | <b>29</b>                         |
| <br>                                                                                      |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                           | <b>35 079</b>                     | <b>-9</b>                         |
| <br>                                                                                      |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                           |                                   |                                   |
| Förvärv av dotterbolag                                                                    | -34 969                           | -4 211                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                           | <b>-34 969</b>                    | <b>-4 211</b>                     |
| <br>                                                                                      |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                          |                                   |                                   |
| Bolagsbildning                                                                            | 0                                 | 100                               |
| Erhållna aktieägartillskott                                                               | 100 000                           | 5 100                             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                          | <b>100 000</b>                    | <b>5 200</b>                      |
| <br>                                                                                      |                                   |                                   |
| <b>Ökning likvida medel</b>                                                               |                                   |                                   |
| Årets kassaflöde                                                                          | 100 110                           | 980                               |
| Likvida medel vid årets början                                                            | 980                               | 0                                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                       | <b>101 090</b>                    | <b>980</b>                        |

Noterna på sidorna 44 till 46 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.

Moderbolaget Green Group AB bildades den 28 februari 2017. Under året har redovisningsprinciperna för moderbolaget har ändrats från Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag till RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Detta för att harmonisera principen med årets upprättande av koncernårsredovisning enligt RFR 1 samt IFRS.

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 innehållas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

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

Bolaget har inte haft några anställda eller betalt ut löner och andra ersättningar. Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare. Inga ersättningar har betalats till styrelseledamöter eller övriga ledande befattningshavare.

|                                                             | 17-12-31             |           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
|                                                             | 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>  |

|                                                             | 18-12-31             |           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
|                                                             | 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>  |

### NOT 4 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

| Ersättningar till revisorerna                   | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-02-28<br>-2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB             |                           |                           |
| - Revisionsuppdraget                            | 175                       | 0                         |
| - Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0                         | 0                         |
| - Skatterådgivning                              | 0                         | 0                         |
| - Övriga tjänster                               | 835                       | 0                         |
| <b>Koncernen totalt</b>                         | <b>1 010</b>              | <b>0</b>                  |

### NOT 5 ANDELAR I KONCERNBOLAG

|                                        | 18-12-31         | 17-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde             | 842 672          | 0              |
| Förvärv av dotterbolag                 | 119 968          | 0              |
| Aktieägartillskott                     | 65 000           | 842 672        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 027 640        | 842 672        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>1 027 640</b> | <b>842 672</b> |

Under året har resterande aktier i Green Storage Holding AB förvärvats vilket gör att Green Group AB äger samtliga aktier i bolaget vid utgången av räkenskapsåret 2018. Specifikation av andelar i koncernbolag, se not 11 i koncernredovisningen.

**NOT 6 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRINGAR**

|                                                                      | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uppskjuten skattefordran som skall utnyttjas efter mer än 12 månader | 383        | 0          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                      | <b>383</b> | <b>0</b>   |

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

**NOT 7 EGET KAPITAL**

För information om aktiekapital se not 24.

**NOT 8 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.

Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernbolag  
Inga försäljningar eller inköp mellan koncernbolag har skett under räkenskapsåret  
2018-01-01-2018-12-31.

**ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Inga ersättningar till ledande befattningshavare har belastat resultatet i Green Group AB.

| <b>Köp av tjänster</b>           | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Köp av tjänster:                 |             |             |
| - Köp av administrativa tjänster | 323         | 30          |
| <b>Summa</b>                     | <b>323</b>  | <b>30</b>   |

**TRANSAKTIONER UNDER RÅKENSKAPSÅRET 2018:**

Green Group förvärvade resterande aktier i Pelarhuset Yield AB, org. nr 559065-2342 och Green Storage Holding AB, org. nr 559053-4870 från WSF Safety AB, org. nr 559090-4065. Köpeskillingen utgjordes av 34 969 tkr.

| <b>Skulder till närstående:</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| AP Control AB                   | 144               | 38                |
| WSF Safety AB                   | 34 969            | 0                 |
| <b>Summa</b>                    | <b>35 113</b>     | <b>38</b>         |



## NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut i moderbolaget.

## NOT 10 VINSTDISPOSITION

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                                                      |        |               |
|------------------------------------------------------|--------|---------------|
| Balanserat resultat                                  |        | 842 858 491   |
| Erhållna aktieägartillskott                          |        | 250 000 000   |
| Årets resultat                                       |        | -1 477 010    |
|                                                      | kronor | 1 091 381 481 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att |        |               |
| till aktieägarna utdelas                             |        | 0             |
| i ny räkning överförs                                |        | 1 091 381 481 |
|                                                      | kronor | 1 091 381 481 |

## UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-20 för fastställelse.

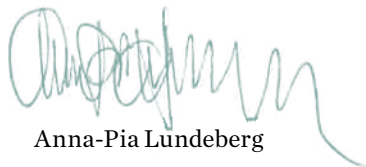
Stockholm 2019-05-20



Henrik Toll  
Styrelseordförande



André Åkerlund



Anna-Pia Lundeberg



Carl Tham



Nils Tham

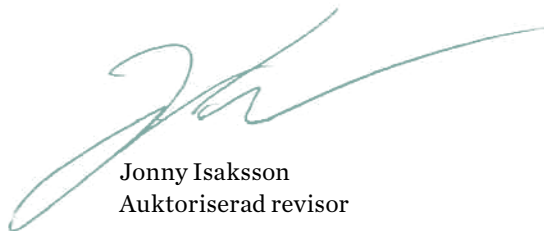


Dan Eriksson



Niklas Borg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I GREEN GROUP AB, ORG.NR 559102-4012

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

#### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Green Group AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och,

vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Green Group AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i

Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Kista den 20 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson Auktoriserad revisor









**GREEN GROUP**