

ÅRSREDOVISNING

20
20

GREEN GROUP



Innehållsförteckning

Green Group i korthet	6
Viktiga händelser	8
VD har ordet	10
Våra fastigheter	12
Koncernen	18
Green Property	20
Green Park	22
Green Storage	24
Green Proptech	26
Kund Green Property	28
Hyresgäst Green Park	30
Kund Green Storage	32
Investering Green Proptech	34
Styrelse	36
Ledning	40
Finansiell redovisning	43
Förvaltningsberättelse	44
Koncernens rapport över totalresultatet	47
Koncernens rapport över finansiell ställning	48
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernens rapport över kassaflöden	51
Koncernens tilläggsupplysningar	52
Moderbolagets resultaträkning	72
Moderbolagets balansräkning	73
Moderbolagets förändring i eget kapital	75
Moderbolagets rapport över kassaflöden	76
Moderbolagets tilläggsupplysningar	77
Fastighetsförteckning	82



Detta är Green Group

Green Group AB är ett fastighetsbolag som har fyra olika verksamhetsområden.

- **Green Property** är specialiserat på att äga och förvalta kommersiella fastigheter i innerstadslägen och centralt belägna lager- och logistikfastigheter.*
- **Green Park** äger och förvaltar garagefastigheter med fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering.
- **Green Storage** äger och förvaltar heldigitala selfstorage-anläggningar och har revolutionerat branschen i Europa.
- **Green PropTech** utvecklar och investerar i bolag som är inriktade på fastighetsrelaterade tjänster med hög digitaliseringsgrad.

*Green Property hette tidigare Green Yield

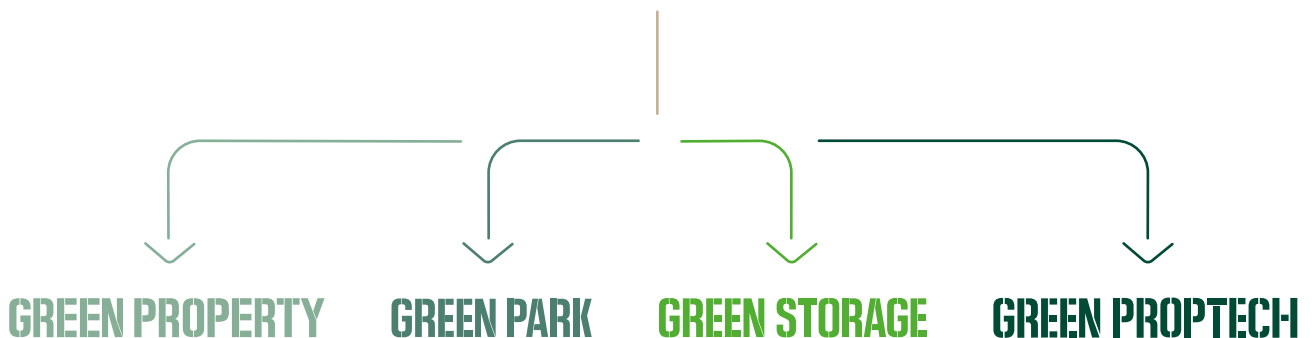
STRATEGIER

Finansiell styrka: Koncernen har hög soliditet och trygga ägare. Vid 2020 års slut hade Green Group ett eget kapital på 1,2 mdkr och en balansomslutning på 2,8 mdkr.

Engagerad och långsiktig ägare: Under tio års tid har Green Group byggt en solid fastighetsportfölj och lanserat tekniskt avancerade plattformar för garage och selfstorage.

Ledande affärsmodell: Alla bolag arbetar för att utveckla och tillämpa den senaste tekniken för sina verksamhetsområden.

GREEN GROUP



ANTAL FASTIGHETER

28

BELÄNINGSGRAD, %

45

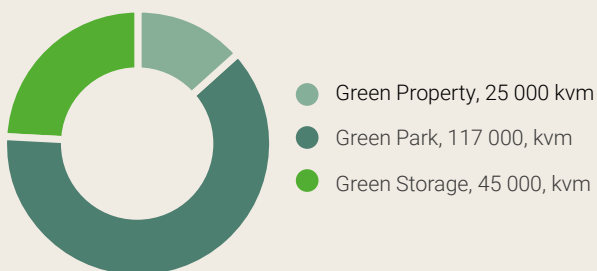
UTHYRINGSBAR AREA, KVM

187 000

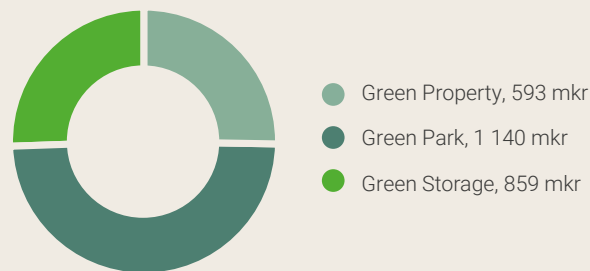
FASTIGHETERNAS VÄRDE, MKR

2 592

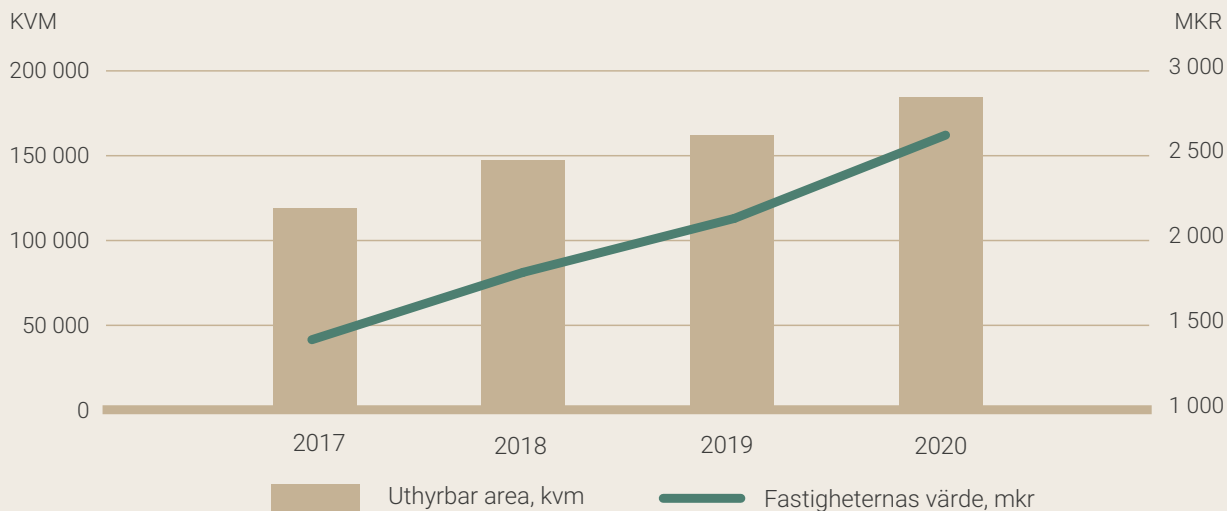
UTHYRBAR AREA PER VERKSAMHETSOMRÅDE, KVM



FASTIGHETSVÄRDE PER VERKSAMHETSOMRÅDE, MKR



FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



GREEN GROUPS HÅLLBARHETSARBETE

Green Group tar miljö- och hållbarhet på största allvar. Huvudfokus ligger på energieffektivisering och att alltid välja processer och material med minsta möjliga miljöpåverkan. Det avspeglas även hos våra samarbetspartners och leverantörer. Under 2020 har Green Group anlitat konsultfirman WSP för att utreda hur hållbarhetsarbetet kan utvecklas ytterligare.

Viktiga händelser 2020

GREEN GROUP

Organisationen har stärkts upp för att klara den framtida tillväxtplanen. Arbetet med att bredda gruppens finansieringsalternativ har påbörjats. Arbetet med att förbättra miljöklassen på våra fastigheter har fortsatt.

GREEN STORAGE

- Öppnat selfstorage anläggning nr 3–5 i Upplands Väsby, Bromma och Södertälje.
- Kommit upp i 92 % beläggning efter 13 månader respektive 12 månader i anläggning nr 1 Västberga och nr 2 Liljeholmen.
- Tillträtt två fastigheter i Täby och en i Spånga
- Slagit svenskt selfstorage-rekord med över 100 förbokade kunder inför öppningen av Bromma i augusti.



GREEN PROPERTY

- Underkoncern Green Group Logistics AB för lager- och logistikfastigheter skapas och förvärvar 16 000 kvadratmeter lager- och logistikfastigheter i centrala lägen i bland annat Norrköping och Linköping.
- Förvärvat en fastighet för 580 miljoner i Stockholms innerstad med tillträde första kvartalet 2021.
- Hyresgästen Nordic Wellness har tillträtt sin lokal i Södertälje.
- Uthyrning av 2 500 kvadratmeter i Haninge Golfhall till We are Padel och Jordbro United dansskola.



Förvärv av fastighet i Stockholms innerstad

GREEN PARK

- Förvärv av garage från SPG Bostad med 125 parkeringsplatser i Tyresö. Tillträde 2022.
- Ingått avsiktsförklaring med SPG Bostad om garage med 200 parkeringsplatser i Orminge.
- Strategiskt förvärv av lokaler från JM AB vid Liljeholmskajen som komplement till befintlig fastighet i området.
- Hyrt ut ny större lokal till Urban Oasis i berg-rumsgaraget som expanderat sin vertikala grönsaksodling. Hyrt ut tunnel som byggts om till skjutbana.
- Ombyggnad och uthyrning av garage i Huvudsta i Solna. Där kommer under 2021 även erbjudas andra bil- och mobilitetsrelaterade tjänster. 3D-fastighet om 5 000 kvm kommer att avstyckas och säljas till Green Storage under 2021.



Urban Oasis expanderar och hyr större lokal

GREEN PROPTech

- Parkando har tecknat avtal med Humlegården och Vasakronan och visar vinst andra och tredje kvartalet.
- Corner investering i Parakey, ledande bolag inom digital låshantering.
- Externa finansiärer har gått in i Green Proptechs dotterbolag Mobility46 samt Elbilio.
- Green Proptechs investering i Instabox har utvecklats bra och rest kapital på värdering runt 2,5 miljarder samt fått nya delägare såsom Creades och EQT.



Tillväxt och ökade kassaflöden med hjälp av digital teknik

Green Group är ett innovativt fastighetsbolag med ambition att alltid använda den senaste tekniken för att öka kundnytta och lönsamhet. Det har visat sig vara en väldigt bra modell långsiktigt.

Våra helt digitaliserade garage- och selfstorageanläggningar har bemötts positivt av kunderna och efterfrågan har varit hög. Vår vision om att all vår service till kunderna skall ske digitalt har gjort att vi stod väl positionerade när covid-19 pandemin bröt ut.

Uthyrningstakten i våra anläggningar har överträffat alla våra förväntningar. Vi ser nu att vår affärsmodell har klarat mötet med verkligheten bra. Det gör att vi med gott självförtroende planerar att höja tempot framöver. Vi har också under året stärkt vårt team och är väl rustade för ökad expansionstakt kommande år. En rad nytecknade förvärv med tillträden första kvartalet 2021 expanderar vårt fastighetsbestånd med cirka 30 procent.

Jag tycker det är kul att vi lyckas växa inom alla våra segment och bedömer att det kommer att fortsätta även efter 2021.

Green Park äger och förvaltar garagefastigheter på ett modernt sätt. De som parkerar hos oss märker snart att det går att göra mer än bara ställa ifrån sig bilen på ett bekvämt

och säkert sätt. Det finns också tillgång till att ladda sin elbil, få bilen tvättad och ta emot leveranser. Miljön är säker, ljus och fräsch. Den som vill kan hyra elbil eller elmoped. Allt hanteras digitalt. Green Park har under året gjort ett antal förvärv och vi ser växande möjligheter i takt med att byggandet av bostäder med tillhörande garage har ökat.

Green Storage driver Europas första helt digitaliserade förrådsuthyrning. Det betyder att hela kundresan äger rum i en mobilapplikation; från val av förråd och avtalskrivning till digitala nycklar som öppnar såväl infartsgrinden som anläggningens entré och kundernas egna förråd. Bolaget har haft en stark tillväxt sedan starten – under 2020 med hela 450 procent. Etableringstakten kommer vi nu att höja eftersom vi ser att vårt koncept mottagits väl. Vi fyller våra selfstorageanläggningar betydligt snabbare än beräknat. Mycket glädjande är att kunderna verkligen uppskattar vår produkt.

Green Property äger och förvaltar innerstadsfastigheter samt urbana lager- och logistikfastigheter. Bolaget har under året gjort ett antal strategiska förvärv och har idag



2020 har varit ett händelserikt år för Green Group. Vi har expanderat inom samtliga våra segment och har god lönsamhet i alla våra bolag. Det är en mycket god grund för kommande års tillväxtplaner.



en bra diversifiering. Den fina innerstadspportföljen består av en väl balanserad mix av kommersiella ytor, bostäder och samhällsfastigheter. Förutom innerstadspportföljen har vi breddat ägandet genom förvärven av lager- och logistikfastigheter i bra urbana lägen.

Sist men inte minst vill jag nämna Green Proptech som är företagsgruppens digitala utvecklingsbolag. Green Proptech grundar eller investerar i företag som vi bedömer bidrar positivt till utvecklingen av våra fastigheter. Bolaget har investeringar såsom Instabox, Parakey, Mobility46, Parkando och Garageplatsen.se. Alla säljer sina tjänster till våra fastighetsbolag men framförallt externt.

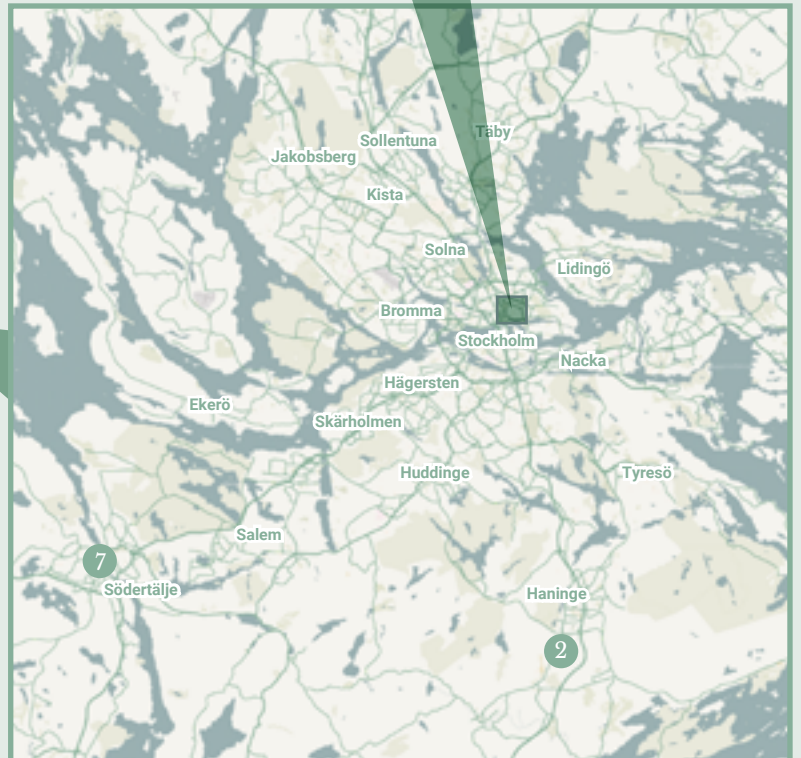
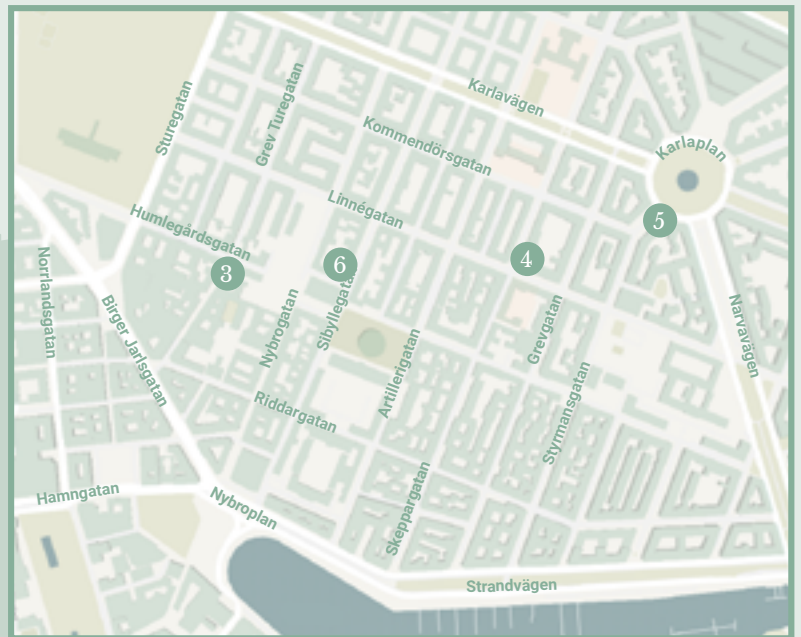
Bolagen i Green Group har en sak gemensamt och det är att det viktigaste är nöjda kunder. Vår filosofi är att vi genom långsiktigt ägande och bra förvaltning skapar fastigheter som man själv skulle vilja vara hyresgäst i. Jag blir glad av att komma till miljöer som har hög servicegrad, lätt access och där det är tryggt och snyggt. Jag är övertygad om att de flesta andra känner på samma vis. Att ha nöjda och trogna kunder är ryggraden i vår verksamhet.

Finansiellt är Green Group mycket starka med god lönsamhet, högt eget kapital och starka ägare vilket känns väldigt kul när vi ger oss ut på en fortsatt tillväxtresa.

Niklas Borg

Våra fastigheter

**GREEN
PROPERTY**



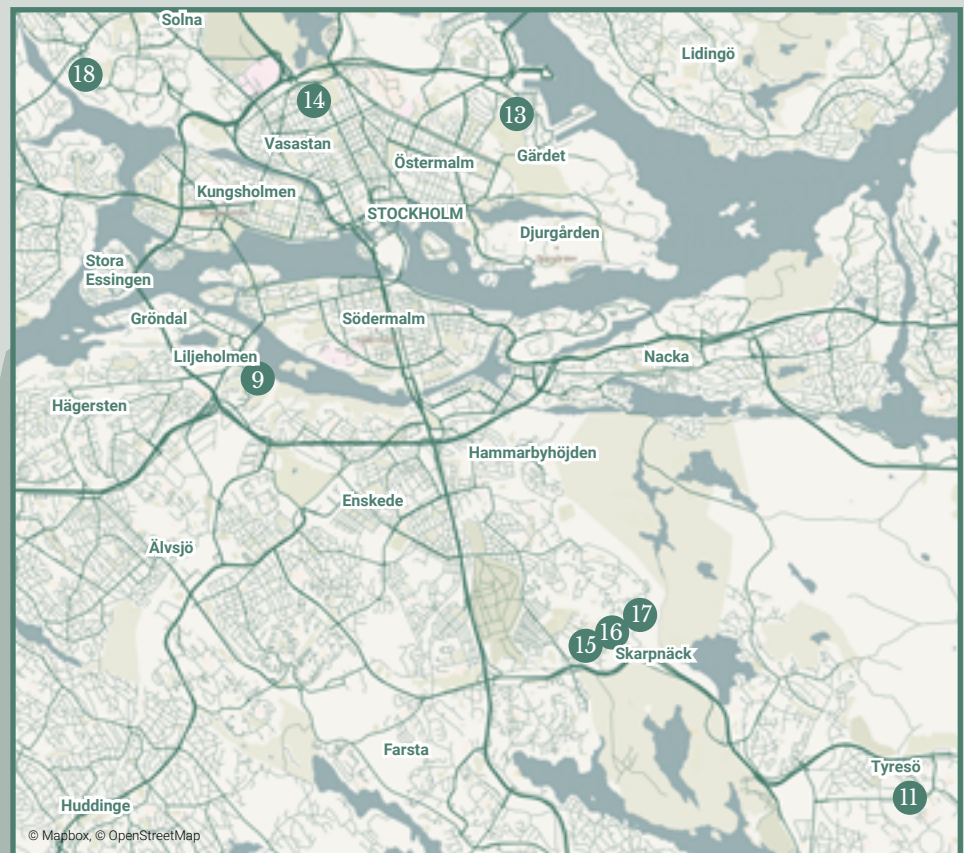
- 1 SPOLAREN 2, NORRKÖPING**
Adress: Fabriksgatan, Norrköping
Yta: 5 152 kvm
Beskrivning: Industri- och butikslokaler
- 2 KALVSVIK 16:4, HANINGE**
Adress: Nynäsvägen 150, Haninge
Yta: 5 151 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, padel, restauranger och gym
- 3 RIDDAREN 15, ÖSTERMALM**
Adress: Grev Turegatan 20, Stockholm
Yta: 195 kvm
Beskrivning: Restaurang, Gastrotek Zink
- 4 KUMLET 7, ÖSTERMALM**
Adress: Linnégatan 51, Stockholm
Yta: 583 kvm
Beskrivning: Kontor, showroom och garage

- 5 HARPAN 26, ÖSTERMALM**
Adress: Karlaplan 4, Stockholm
Yta: 1 114 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, Maximiteatern
- 6 KREJAREN 21, ÖSTERMALM**
Adress: Östermalmstorg, Stockholm
Yta: 1 371 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, hotell och restauranger
- 7 LUNA 5, SÖDERTÄLJE**
Adress: Storgatan 7, Södertälje
Yta: 2 506 kvm
Beskrivning: Gym och kontor, Nordic Wellness och Swedbank
- 8 MALLEN 11, LINKÖPING**
Adress: Harstenagatan 2, Linköping
Yta: 8 773 kvm
Beskrivning: Industri och lager



Våra fastigheter

GREEN PARK



9

EKFATET 3, LILJEHOLMEN**Adress:** Sjöviksvägen 82, Stockholm**Yta:** 37 000 kvm**Beskrivning:** Parkering inkl service; biltvätt och elbilspool. Urban Oasis (odling av grönsaker) och skjutbana

14

MUNIN 42, STOCKHOLM**Adress:** Vanadisvägen 2–4, Stockholm**Yta:** 8 215 kvm**Beskrivning:** Parkering

10

CAPRONI 1, NYKÖPING**Adress:** Divisionsvägen 1, Skavsta**Yta:** 15 210 kvm**Beskrivning:** Flygplatsparkering och hotell

15

HORISONTEN 3, SKARPNÄCK**Adress:** Pilotgatan 3, Skarpnäck**Yta:** 7 955 kvm**Beskrivning:** Parkering

11

FORELLEN 23, TYRESÖ**Adress:** Stadsparken 6, Tyresö**Yta:** 2 865 kvm**Beskrivning:** Parkering

16

FALLSKÄRMEN 2, SKARPNÄCK**Adress:** Segelflyggsgatan 4, Skarpnäck**Yta:** 3 658 kvm**Beskrivning:** Parkering

12

JÖNS PETTER BORG 17, LUND**Adress:** Hedvig Möllers gata 10, Lund**Yta:** 12 900 kvm**Beskrivning:** Parkering

17

FLYGLEDAREN 3**Adress:** Luftskeppsgatan 1, Skarpnäck**Yta:** 2 415 kvm**Beskrivning:** Parkering

13

LISSABON 8, TEGELUDDEN**Adress:** Öregrundsgatan 17, Stockholm**Yta:** 4 667 kvm**Beskrivning:** Butikslokaler, tryckeri och specialbilsgarage

18

HUVUDSTA 3:11**Adress:** Anderstorpsvägen, Solna**Yta:** 23 159 kvm**Beskrivning:** Parkering

Våra fastigheter

**GREEN
STORAGE**



19

FÖRGASAREN 5, TÄBY**Adress:** Enhagsvägen 14**Yta:** 2 362 kvm**Beskrivning:** Kommersiella hyresgäster, pågående byggnation

20

ANKARSRUM 1, SPÅNGA**Adress:** Avestagatan 46**Yta:** 1 975 kvm**Beskrivning:** Kommersiella hyresgäster, pågående byggnation

21

DOMHERREN 5, SÖDERTÄLJE**Adress:** Ängsgatan 38**Yta:** 8 646 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

22

EKFATET 4, LILJEHOLMEN**Adress:** Sjöviksvägen 82, Stockholm**Yta:** 4 275 kvm**Beskrivning:** Green Storage

23

HJULMAKAREN 2, HÄGERSTEN**Adress:** Västertorpsvägen 133**Yta:** 5 564 kvm**Beskrivning:** Parkering

24

RASTEN 2, BROMMA**Adress:** Norrbyvägen 1**Yta:** 3 902 kvm**Beskrivning:** Green Storage

25

SKÅLBY 2:14, UPPLANDS VÄSBY**Adress:** Skopgränd 3**Yta:** 3 567 kvm**Beskrivning:** Green Storage

26

SÖDERBYMALM 7:14, HANDEN**Adress:** Hantverkarvägen 41**Yta:** Under utveckling**Beskrivning:** Green Storage

27

VEDEN 103, TÄBY**Adress:** Svetsarvägen 3**Yta:** Under utveckling**Beskrivning:** Green Storage

28

VRETEN 12, VÄSTBERGA**Adress:** Vretensborgsvägen 24, Hägersten**Yta:** 8 727 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

Bra innehåll och synergier ger lönsamhet för alla

Green Group är ett fastighetsbolag med inriktning på långsiktigt ägande. Med hjälp av den senaste tekniken och samverkan med våra hyresgäster skapas goda och uthålliga affärer som ger underlag för stabil tillväxt.

Green Group är inriktat på innovativt utnyttjande av fastigheter, den allra senaste tekniken för administration och kundrelationer, bra partners och stabila hyresgäster. På så sätt kan bolaget fylla sina fastigheter med ännu bättre innehåll, utnyttja synergier och därmed stärka lönsamheten för alla inblandade.

Långa och tillitsfulla relationer med hyresgäster och leverantörer är förutsättningen för goda affärer och därmed expansion. Under 2020 har Green Group gjort ett antal förvärv och investeringar vilket ökat fastighetsvärdet under året från 2,1 till 2,6 miljarder kronor.

Gruppen har fyra distinkta affärsområden: Parkering, self-storage, verksamhetsfastigheter och teknikutveckling.

Green Park AB äger och förvaltar garagefastigheter med fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering, men är även inriktat på att erbjuda servicefunktioner kopplade till garage och innovativ användning av biytor i garagefastigheter.

Green Storage AB bygger, äger och förvaltar heldigitala selfstorageanläggningar som erbjuder förråd till allmänheten. Företaget har revolutionerat branschen, är först i Europa med hundra procentig digitalisering och har expanderat snabbt under 2020 – en utveckling som fortsätter.

Green Property AB äger kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i premiumlägen samt lager- och logistikfastigheter, även de i urbana lägen.

Green PropTech AB investerar och utvecklar tekniska lösningar för fastighetsbranschen för att skapa större kundnytta och effektivare förvaltning. Bolaget äger eller investerar långsiktigt i innovativa företag som är relevanta för gruppens verksamhet.



Genom det täta samarbetet med våra hyresgäster och innovativt utnyttjande av fastigheterna, det vi kallar multiuse, skapar Green Group synergier och ökar lönsamhet.

NIKLAS BORG, VD GREEN GROUP





Koncernen har hög soliditet med trygga ägare. Vid utgången av 2020 hade Green Group ett eget kapital på 1,4 miljarder kronor och en balansomslutning på 2,8 miljarder kronor.

Affärsmodellen är väl beprövad efter mer än tio år. Ambitionen är att fortsätta vara ledande inom ny teknik och digitalisering av fastigheter när det gäller förvaltning och service till hyresgäster och slutkunder. Multiusestrategin innebär att fastigheter används på ett kreativt sätt och att de olika bolagen drar nytta av varandras affärsområden. Strategin har visat sig vara framgångsrik och kommer att utvecklas ytterligare.

Digitaliseringen av storage och parkering har varit en fördel under covid-19-pandemin. Det finns ingen anledning att befara någon förändring av kundernas uppfattning under de kommande åren.

Green Group utmärker sig som en långsiktig ägare och förvaltare. Under tio års tid har företaget byggt upp en solid fastighetsportfölj och planerna är att öka ägandet genom ytterligare förvärv.

Viktigt att vara med när hyresgäster reagerar på förändringar i marknaden

För ett fastighetsbolag är ett nära och långsiktigt samarbete med hyresgästerna ovärderligt för att göra bra affärer över tid. Det är erfarenheten sedan mer än tio år och det fortsätter att vara en viktig princip för Green Property.

Green Property äger och förvaltar dels kommersiella fastigheter i innerstadslägen genom bolaget Green Properties, dels centrumnära lager- och logistikfastigheter genom bolaget Green Logistics.

Även inom Green Property är ledorden långsiktigt ägande och nära relationer med stabila hyresgäster.

Under 2020 gjordes ett antal förvärv vilket ytmässigt fördubblade bolagets bestånd. Man ser en ökad konkurrens på den tredimensionella marknaden där Green Property tidigare varit nästan ensam aktör. Därför har bolaget breddat sig och inriktningen är nu även på mer traditionella fastigheter. För det befintliga beståndet har reaktionen från marknaden varit väldigt positiv.

Det nuvarande innehavet är väl utvecklat efter tidigare års intensiva uthyrningsarbete och bolaget ser fram mot nya förvärv av fastigheter, gärna med viss utvecklingspotential. Genom åren har det funnits en ambition att köpa fastigheter med traditionell handel och över tid konvertera ytorna till andra verksamheter. Det är något som man ser stora möjligheter med även framöver.

Ambitionen att skapa bättre och mer långsiktigt trygga verksamheter driver varje dag Green Property's medarbetare i arbetet med fastighetsförvaltningen.

Nära samarbete med hyresgästerna är viktigt. De är ofta tidiga med att reagera på förändringar i marknaden och se möjligheter att förbättra sina affärer. Att som fastighetsägare vara snabb med att uppfatta hyresgästernas behov är därför ovärderligt.

Ett exempel på innovativ förändring tillsammans med en engagerad och specialiserad hyresgäst är att en golfhall i Haninge nu förvandlats till padelhall (läs mer på sidan 29) – ett snabbt och direkt svar på en tydlig förändring mot ökat intresse för rolig och lättillgänglig motionsidrott. Hallen fylls även med gym, dansskola, rehab och flera andra verksamheter – en förändring som i ett slag skapar möjligheter till lönsamhet och därmed ytterligare utveckling.

Under 2021 och framåt planeras ytterligare expansion. Påverkan från covid-19-pandemin har under 2020 varit betydligt mindre än väntat.



Våra hyresgäster är ofta de första att notera förändringar i marknaden. Bra relationer och hög flexibilitet ger Green Property ett försteg när det gäller att utveckla nya affärer.

NIKLAS BORG, VD GREEN PROPERTY





I centrala Södertälje har lokaler för handel nu konverterats till gymlokal.

ANTAL FASTIGHETER

8

FASTIGHETERNAS VÄRDE, MKR

593

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

25 000

TOTALT HYRESVÄRDE, MKR

34

UTHYRNINGSGRAD, %

100

BELÅNINGSGRAD, %

41

Optimala garage med hög servicegrad och lönsamhet

Green Parks affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla garagefastigheter med hjälp av den senaste tekniken och de bästa tjänsterna för kunden. Green Groups strategi med multiuse och stabila relationer med kunder och samarbetspartners är ledstjärna för verksamheten. Under 2020 har en rad förvärv gjorts och ökningen av bostadsbyggande där garage ingår ger stora möjligheter till expansion i framtiden.

Den höga digitaliseringsgraden ger flera fördelar. Avtal och betalning sker online eller med hjälp av en app. Kunden får snabb och lättillgänglig service samtidigt som administrationskostnaderna minskar. Appen möjliggör också att telefonen används för att komma in i garageanläggningarna.

Under året har Green Park tillsammans med sin operatör Parkando utvecklat och lanserat en helt ny kamerateknik. Den hanterar alla former av nyttjanderätter i ett garage och erbjuder dessutom betalning via swish.

Miljön i bolagets garage är ren, ljus, snygg och trygg. Kringtjänster tillhandahålls av fristående leverantörer där Green Park i vissa fall även är partner.

I Green Parks garage finns ofta en rad tjänster tillgängliga som miljövänlig biltvätt, elbilspool, möjlighet att hyra el-moped, däckbyte med däckhotell och skåp för varuleveranser och kemtvätt.

Två av de viktigaste faktorerna för Green Group är multiuse: att hitta smarta användningsområden för fastigheter och därmed kunna utnyttja alla ytor optimalt, samt ett nära och långsiktigt samarbete med sina hyresgäster.

Sedan lång tid har Green Park fyra samarbetspartners/hyresgäster som förkroppsligar de idéerna.

- **Urban Oasis.** Företaget säljer närproducerade färska grönsaker året om. Genom att odla i vatten utan jord och solljus, så kallad hydroponisk odling, kan stora mängder grönsaker produceras. Underjordiska utrymmen i eller i närheten av stora städer är idealiska.

Under året har företaget startat den första megafarmen i ett av Green Parks bergtrum i Liljeholmen. Farmen producerar färska grönsaker. Med tiden kommer Urban Oasis odlingar att kunna ersätta allt mer av de 70 procent grönsaker som importeras med superfäriska närodlade produkter.

- På samma plats driver **The Roost** en av Stockholms mest centralt belägna skjutbanor.
- **Autolifegaraget** Autolife startade 2009 som en virtuell mötesplats för sportbilsägare och sajten har i dag cirka 10 000 medlemmar. Redan 2012 startade diskussionerna med Green Park om ett garage avsett för exklusiva sportbilar nära Gärdet i Stockholm. Genom att kombinera Autolifes medlemmar med Green Parks erfarenhet av fastigheter och parkering skapades norra Europas häftigaste garage. Det har individuella boxar för varje bil, tvättplatta samt lounge- och bardel med avancerade mediasystem för fester och event.
- **Skavsta flygplats** Green Park har en parkeringsanläggning med cirka 1 000 platser och företagens samarbetspartner Parkando driver övriga cirka 5 000 parkeringsplatser på flygplatsområdet. Sammantaget betyder det att parkeringsverksamheten på Skavsta är i det närmaste helt digitaliserad.
- Under 2020 inleddes också ett samarbete med hyrbilsföretagen **Avis** och **Budget** på Skavsta för att ytterligare integrera tjänster i Green Parks parkeringserbjudande.

ANTAL PARKERINGSPLATSER

4 500

ANTAL FASTIGHETER

10

FASTIGHETERNAS VÄRDE, MKR

1 140

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

117 000

TOTALT HYRESVÄRDE, MKR

56

BELÅNINGSGRAD, %

51



För mig är två av de viktigaste faktorerna för Green Parks framgång multiuse: att hitta smarta användningsområden för fastigheter och därmed kunna utnyttja alla ytor optimalt, samt ett nära och långsiktigt samarbete med våra hyresgäster.

JESPER ERICSSON, VD GREEN PARK





Rekordsnabb uthyrning av förråd i nya anläggningar

Green Storage har genom fullständig digitalisering tagit uthyrning av förråd till en helt ny nivå av service och bekvämlighet för kunden. Att det är attraktivt visas av att bolaget redan 2019 hade en flygande start med två nya anläggningar som snabbt fick bra beläggning. 2020 har den snabba utvecklingen fortsatt.

Fokus för Green Storage ligger på dels operativa resultat från selfstorageverksamheten och dels fastighetsutveckling. Huvudverksamheten är bolagets selfstorageanläggningar som är unika i Europa genom att vara helt digitaliserade.

Fastighetsutvecklingen sker genom förvärv av fastigheter och byggnation av selfstorageanläggningar. I vissa fall kombineras selfstorageverksamheten med annan verksamhet som ger synergier eller genererar kassaflöden från dag ett.

Redan från början har Green Storage arbetat med att genom smarta digitala lösningar förenkla så mycket som möjligt för kunderna.

Webben är det dominerande sättet att bli kund. Man kan bli kund dygnet runt. Avtal, betalning och bokning av

förråd sker online. Genom en app fungerar telefonen som nyckel till förrådet. Tiden till att kunden kan disponera sitt förråd är betydligt kortare än hos andra aktörer och processen enklare.

Konceptet som visade sig framgångsrikt redan 2019 har hållit. Kunderna strömmar till och uppskattar – inte minst på grund av den pågående pandemin – att allt kan skötas online och med en app i telefonen. En viktig fördel med appen är också att kunden kan dela med sig av möjligheten att öppna förrådet till exempelvis anhöriga, flyttbolag eller annan service.

Genom den hundra procentiga digitaliseringen är det möjligt att erbjuda en hög servicegrad tillsammans med ett attraktivt pris jämfört med konkurrenterna.



Green Storage har haft en fantastiskt tillväxt både på kund och fastighetssidan år 2020. Bokningarna av förråd i de nya anläggningarna började redan innan de var färdiga och invigda. Digitaliseringen har också visat sig vara en viktig tillgång på grund av pandemin.

STEFAN NILSSON, VD GREEN STORAGE



Under 2020 har ytterligare tre anläggningar öppnats i Upplands-Väsby, Bromma och Södertälje. Under 2020 har dessutom fastigheter förvärvat i Solna och Tyresö och tillträden skett i Täby och i Spånga.

Erfarenheten ger anledning till optimism. De tidigare anläggningarna fick snabbt bra beläggning. I Västberga nåddes 92 procents beläggning redan efter 13 månader, i Liljeholmen efter 12 månader. I Upplands-Väsby, Bromma och Södertälje håller samma trend i sig. Green Storage hade därför en fantastisk tillväxt både på kund- och fastighetssidan år 2020. Faktum är att bokningarna av förråd i de nya anläggningarna började redan innan de var färdiga och invigda.

Även Green Storage arbetar efter Green Groups strategi för att utveckla fastigheter och hitta nya användningsområden – multiuse. Ett exempel är fastigheten Hjulmakaren i Hägersten där parkeringen drivs vidare med hög effektivitet samtidigt som storage och annan kompletterande verksamhet planeras. Green Storges digitala teknik har enkelt kunnat anpassas och implementeras för bokning och inpassering till garaget. Ett annat, mer permanent exempel är att i Västberga samverkar Green Storage med auktionsfirman Bukowskis.

Planerna för framtiden är att fortsätta etableringen av self-storageanläggningar. Genom heldigitaliseringen har Green Storage lägre kostnader än konkurrenterna vilket ger större möjligheter att hitta lämpliga fastigheter för expansion samt förstås att erbjuda prisvärda förråd till kunderna.

ANTAL FASTIGHETER

10

ANTAL ÖPPNA
SELFSTORAGE ANLÄGGNINGAR

5

BELÄGGNINGSGRAD
SELFSTORAGE ANLÄGGNINGARNA, %

84

FASTIGHETERNAS VÄRDE, MKR

859

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

45 000



Digitalisering och multiuse ger effektiv förvaltning och ökad kundnytta



Green Proptech utvecklar tekniska lösningar för fastigheter med målet att skapa större kundnytta och effektivare förvaltning. Bolaget äger eller investerar långsiktigt i innovativa företag som är relevanta för dess verksamhet.

Innehaven 2020 var företagen Garageplatsen.se AB, Parkando AB, Parakey AB, Instabox AB och Mobility46 AB.

- **Garageplatsen.se** är en transparent och rikstäckande marknadsplats för garage- och parkeringsplatser och underlättar både för dem som äger en plats de vill hyra ut, och för dem som letar plats att hyra.
- **Parkando** förvaltar med hjälp av modern teknik parkeringsplatser åt fastighetsägare.
- **Parakey** utvecklar en plattform för mobil access till låsta utrymmen. Den smarta telefonen är nyckel och Parakeys teknik ser till att rätt person vid rätt tid ges möjlighet att komma in.
- **Instabox** är en frakttjänst kopplad till nätbutiker där kunden kan hämta ut sitt paket i smart och bekvämt belägna skåp. Dessa kan vara placerade i garage och därmed tillgängliga på bekvämt avstånd från bilen.
- **Mobility46** är ett av Sveriges ledande bolag när det gäller digitala lösningar för parkering, elbilsladdning och mycket annat som har med framtidens mobilitet att göra.

Den historiska bakgrunden är att när Green Group förvärvade sitt första garage för drygt tio år sedan fanns det inga

system för att hantera parkering och mobilitet som var tillräckligt bra. Det fanns inte ens en bra marknadsplats för dem som ville hyra eller hyra ut garage- och parkeringsplatser. Garageplatsen.se blev det första initiativet för att lösa det problemet.

Sen dess har annan verksamhet tillkommit; allt med fokus på multiuse, digital teknik och bekvämlighet för slutkunden.

En av Green Proptechs största verksamheter är Parkando AB som förvaltar parkeringsytor åt fastighetsägare. Det gäller främst så kallad kontraktsparkering, det vill säga uthyrning av avtalsbaserade parkeringsplatser.

Kunderna är både bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med kommersiella fastigheter. Även vid nyproduktion kan Parkando på ett tidigt stadium bidra med kunskaper om hur den optimala parkeringsytan i en fastighet bör vara utformad.

Parkandos ledord är förenkla, optimera och förhöja. Det betyder i korthet att det skall vara lätt för kunden att boka och använda sin parkering, att parkeringen skall utnyttjas optimalt och att kunden ska uppleva det som positivt att parkera både genom miljön och tillgängliga tjänster. Telefonen används som nyckel, vilket bland annat betyder att manuell administration av nycklar och passerkort försvinner.



Den traditionella parkeringsplatsen står outnyttjad en stor del av tiden. Genom Parkandos tekniska lösningar erbjuds fastighetsägare betydligt högre nyttjandegrad av sina parkeringsytor. De kringtjänster som Parkandos kunder ofta tillhandahåller är:



Elbilspool Tillgång till elbil när man behöver den.



Elbilsaddning både till boende, anställda och besökare.



Miljövänlig biltvätt direkt i garaget på en tid som passar kunden.



Elmoped. Miljövänlig och smidig transportlösning för stadsmiljö.



Mat- och varuleveranser direkt till garaget.



Däckbyte



Stenskottslagning

Bolagets verksamhet ligger därför väl i linje med Green Groups övergripande multiusestrategi. Parkando förvandlar därigenom parkeringen från en bortglömd och ogästvänlig plats till en levande miljö. Gemensamt för tjänsterna är de är lätta att boka och flexibla – de utförs när de passar kunden bäst.



Med våra ledord i fokus – förenkla, optimera och förhöja – tar vi med våra kunder in i framtiden och ger deras parkeringar ett nytt liv. Enklare vardag, ökade intäkter och bättre service skapar nöjda kunder i alla led!”

TOBIAS WALLIN, VD PARKANDO



Flexibilitet och korta beslutsvägar

Hamburgerkedjan Brödernas med sina trettio restauranger finns i dag över hela landet. Den mest prestigefyllda adressen är förstås Östermalmstorg 5 hos Green Property.

Restaurangen ligger ett stenkast från Östermalmshallen – en av gastronomins vallfartsorter i Sverige – och några minuters promenad från Dramaten och Stureplan.

Joakim Wiklander är VD och är den som har kontakterna med Green Property som hyresvärd. Att hyra en restauranglokal är av många skäl inte som att hyra en bostad. Det är många detaljer som skall stämma. Myndigheter kan komma med krav och synpunkter. Går affärerna bra kan man som företagare vilja göra förändringar.

– Green Property är enkla att ha att göra med. Korta beslutsvägar, snabb återkoppling och snabba åtgärder. Vi har behövt både extra utrymme, fasadskyltning, åtgärder i de gemensamma utrymmena i fastigheten. Vi upplever stor flexibilitet och förståelse för våra behov.

– Vi har tre olika koncept, men den som kommer in på en Brödernas skall alltid känna igen sig och känna sig

hemma. Personalen uppfyller höga krav på servicekänsla och kunskaper. En familjär känsla gör att det alltid upplevs välkomnande att kliva in på Brödernas, och gör att du gärna stannar länge.

BRÖDERNAS grundades 2017 av Jonas och Joakim Wiklander. Den första restaurangen öppnades 2018 på Liljeholmskajen.

2019 utökades ägarkretsen med entreprenören Monir Kalgoum och NHL-proffset Mika Zibanejad. I dag har kedjan drygt 30 restauranger och räknar med att öka till 45 restauranger och en omsättning på drygt 300 miljoner under 2021.





Golfhall i Haninge blir padel- anläggning och mötesplats

Johan Wiklander driver det Örebrobaserade företaget We are Padel som redan driver tre padelanläggningar i Örebro. Under 2021 räknar företaget med att öppna ett femtontal anläggningar över hela Sverige. Nu öppnar de padelhall i Haninge i en ombyggd golfanläggning.

– Vi kom i kontakt med Green Property genom att mina bröder driver Brödernas på Östermalmstorg och hyr av bolaget. Jag tror att det var Green Property som kom med förslaget. De hade en golfhall som kanske kunde konverteras till padelhall.

Golfhallen var traditionell med utslagsplatser för att träna golf. Den visade sig vara möjlig att bygga om.

– Utslagsplatserna och ramperna för uppsamling av golfbollar är borta. Istället har vi gjutit en betongplatta som fyller de krav som ställs för padel. Banorna mäter tio gånger tjugo meter styck. För jämförelse får man in nästan två padelbanor på en tennisbana. Det betyder att vi får plats med fem banor, vilket sammanlagt ger 20 000 tider per år.

Lokalen var gammal men är nu ommålad helt och hållet både in- och utvändigt.

– Dessutom måste det finnas omklädningsrum, duschar, reception. Vi kommer också ha en shop och en loungeyta där man kan sitta och hänga både före och efter padel-spelet. Det finns även ett gym och en dansskola.

Johan räknar med mycket bra beläggning. Trycket på padelbanor är stort.

– Självklart kommer det också att finnas fik eller liknande. Målet är att padelanläggningen också ska fungera som en mötesplats.

Det grönskar under jorden vid Liljeholmskajen



Urban Oasis team framför hydroponiska odlingarna i bergrummet i Liljeholmen. Från vänster: Albert Payaró Llisterri, Johanna Öhlén Meschke, Lats Bressers och Lasse Kopiez

Sedan starten 2017 har företaget Urban Oasis odlat grönsaker i lokaler företaget hyr av Green Park i ett bergtrum söder om centrala Stockholm. Sallat, grönkål och pak choi odlas vertikalt med så kallad hydroponisk odling. Ledlampor står för ljuset.

Produkterna kan köpas i flera matbutiker runt om i Stockholm och på nätmathandeln Mathem.

Albert Payaró Llisterri är VD och grundare av bolaget.

– Sedan starten för tre år sen har vi testat, utvecklat och finjusterat våra metoder. Vi har också säkerställt att det finns en marknad för det vi odlar och nu har vi börjat med fullskalig kommersiell produktion.

Urban Oasis har valt att fokusera på de grödor som är vanligast att importera. I dag är huvudprodukten grönbladiga grönsaker, men man testar även andra sorters produkter.

– Vi kallar det vi skapat för en matproduktionsplattform. Målet är att odla flera olika grödor i en och samma miljö. Det kan vara grönsaker, bär och även svamp. I dag importerar Sverige frukt och grönt för 25 miljarder årligen. Lokal odling minskar klimatavtrycket och ger bättre kvalitet och smak.

Fördelen jämfört med ett traditionellt växthus är att vertikal odling skapar konsekventa förhållanden för grödorna. På så sätt kan man säkerställa kvalitet oavsett årstid.

– Våra produkter smakar likadant oberoende av när på året de är skördade. Odlingen sker nära konsumenten. Det är bara några få timmar mellan skörd och det att produkterna når konsumenterna.

Hydroponisk odling är en avancerad och högteknologisk verksamhet. Den övervakas av mjukvaran Green OS, ett program som utvecklare på Urban Oasis tagit fram.

– Det finns mycket att vinna på att använda mjukvara, data och AI för att kontrollera hela affärsmodellen, från själva odlingen hela vägen till konsumenten.

– Kunderna är beredda att betala lite mer för grönsaker som är nyskördade, inte transporterats långt och som är helt obesprutade. Men vi måste bli billigare för att kunna konkurrera på riktigt och nå så många människor som möjligt. För att göra det måste vi skala upp, säger Albert Payaró.

I oktober 2020 tog Urban Oasis in 10,5 miljoner kronor i investeringar från bland andra Malmöentreprenören Toni Nijm från Yobi Partners. Genom detta räknar Urban Oasis med att produktionen kan bli 15 till 20 gånger större.

Fortsatt eld i berget vid Liljeholmen

Stödet från Green Park var viktigt när Stockholms mest centralt belägna skjutbana etablerades i bergrummet vid Liljeholmskajen.

Francesco Ardizzone driver The Roost som ägnar sig åt försäljning och utbildningar när det gäller allt som har med jakt och skytte att göra. Han har arbetat med jakt och skytte sedan tio år och har länge saknat en skjutbana som ligger centralt i Stockholm.

När han fick höra talas om att företaget Green Park ägde Systembolagets gamla bergrum vid Liljeholmskajen tog han kontakt med Green Park. Kanske gick det att bygga en skjutbana inne i bergrummet?

– Jag och Jesper Ericsson som är VD på Green Park kollade igenom bergrummet. Det är fullt av tunnlar som är långa och trånga och fuktiga. Men till sist hittade vi en oanvänd servicetunnel som är rak och 33 meter lång. För en skjutbana krävs 25 meter, vilket betyder att det finns plats för en loungedel där man också kan ha utbildningar och liknande.

Tunneln inreddes med den senaste tekniken för att fånga upp kulor, hindra rikoschetter och annat som har med säkerhet att göra.

– Inte minst är miljöaspekten viktig. Kulorna fångas upp i en vägg bestående av en gummiblandning så att inget bly sprids. När den efterhand blir full av kulor kasseras den och lämnas till ett återvinningsföretag som är experter på att hantera bly på ett miljösäkert sätt. Vi har också ammunition som inte sprider kvicksilver, ett annat vanligt problem vid skytte. Störande ljud kommer inte heller att läcka ut till omgivningen. Tunneln ligger långt in i berget.

Skjutbanan kommer att få ett projektionssystem med 4D som möjliggör alla typer av träning för alla typer av aktiva skyttar. Men banan riktar sig inte till allmänheten.

– Nej, våra kunder är tävlingskyttar, bevakningsföretag och myndigheter. Det var förstås en fördel när vi sökte alla tillstånd som krävdes. Många blir ju oroade av kopplingen till skjutvapen. Jag vill dessutom avsluta med att Green Park och Jesper Ericsson har varit ett stort stöd under processen. Utan den uppbackningen hade det varit betydligt trögare att få den här skjutbanan på plats.



Francesco Ardizzone framför den gamla servicetunneln som nu är omvandlad till skjutbana.

Skönt att slippa nycklar och avtalskrångel

– Nästan alla behöver förråd eftersom vi människor är dåliga på att kasta saker. Till sist får de inte plats hemma i garaget eller på vinden. Och en del saker ska förstås inte kastas, de kan komma till användning.



– Sen finns ju allt som är säsongprodukter som skidor, skridskor, saker till båten, vinter- och sommarkäck. De måste också förvaras.

Lennart Thulin blev kund hos Green Storage efter att ha sett en annons i lokaltidningen och bytte från ett annat förrådsföretag.

Lennart Thulin är nöjd med att allt sköts digitalt via en app i mobilen och han saknar inte personal, butik eller hanteringen av pappersavtal.

– Det tog bara tid. Tejp, förpackningsmaterial och flyttkartonger kan jag köpa på annat håll. Men framför allt är det suveränt att slippa de andra förrådsföretagens låssystem, att man var tvungen att köpa deras lås och hålla reda på nycklar och annat krångel. Nu kan jag öppna med telefonen och dela med mig av möjligheten att komma åt förrådet till den övriga familjen eller vem jag vill.



Uppskattar perfekt fungerande app

– Att hyra förråd av Green Storage var nästan löjligt smidigt. Appen fungerade perfekt både för att hyra, komma in i förrådet och avsluta avtalet.

Feffe Kaufmann är digital strateg och egenföretagare. Han behövde ett tillfälligt förråd när han och sambon flyttade från två lägenheter till villa.

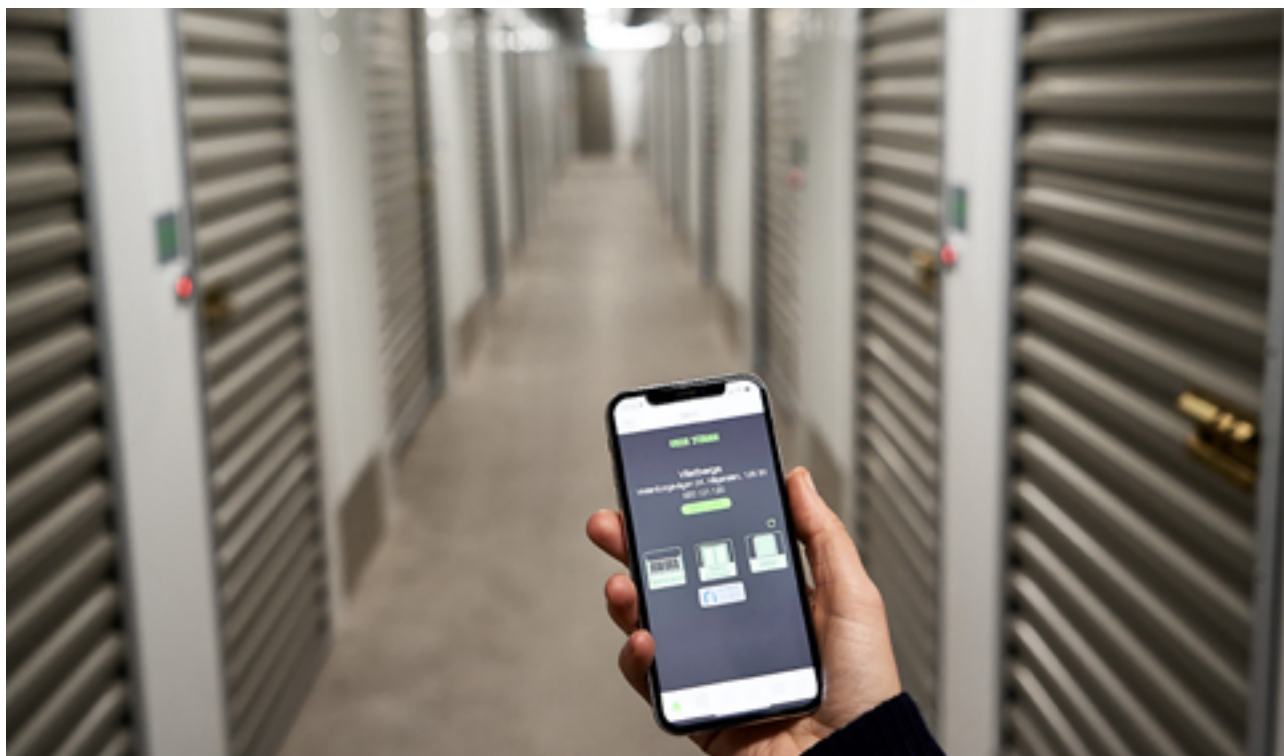
– Det uppstod ett glapp då vi under ett par månader var tvungna att bo i hennes etta. Möbler skulle magasineras och vi ville hyra förråd tillfälligt.

Feffe uppfattade andra storageföretag som mer komplicerade att hyra av.

– Priset ser bra ut, men så tillkommer det extraavgifter. Man ska köpa ett dyrt lås som man inte har användning för sen och själva hyprocessen med pappersavtal som ska skrivas under tar en massa tid. Att slippa pappersdokument och lås gör också att Green Storage känns mer miljövänligt.

Han menar att Green Storage var extremt mycket enklare.

– Dessutom blev jag glad över att appen fungerade perfekt. Jag som är i branschen uppskattar verkligen när jag ser en lösning som fungerar, är helt sömlös och täcker in allt man behöver göra.



Enkelt, säkert och kostnads- effektivt Made in Göteborg

Parakey AB startades 2014 av fyra chalmérister. De erbjuder i dag marknadens bästa lösning för att öppna låsta utrymmen med en smartphone. Rätt personer får tillgång till rätt utrymmen vid rätt tid.

– Det började med att jag var konsult på Volvo och skulle få mitt passerkort. Det var krångligt och tog flera dagar. Personen som utfärdade kortet fick jag veta hade behövt ett par dagars utbildning för att lära sig systemet.

Det berättar Jonas Arvidsson som är VD på Parakey AB, ett bolag som Green Group genom Green Proptech har investerat i.

– Så jag tänkte att hur svårt kan det vara att hitta ett enklare system? Det visade sig vara en besvärlig uppgift då marknadens olika produkter och tjänster var förlegade och svåra att hantera.

Med en klar möjlighet till förbättring och en tydlig affärsidé startades företaget 2014.

– Funktionen är förstås att rätt personer ska få tillgång till rätt utrymmen under rätt tid. Men vi satte igång och lyfte på alla stenar. Det visade sig att lås- och säkerhetsbranschen är konservativ. De system som dominerade marknaden var påbyggnader på tidigare teknik och kunde inte enkelt byggas ihop med andra system.

Parakeys lösning bygger på en molntjänst, en app och en hårdvara: en styrbox som monteras i anslutning till de dörrar som ska kontrolleras. Appen gör att mobiltelefonen fungerar som nyckel, vilket tar bort all administration av passerkort och säkerhetsproblem med borttappade kort.

– Det går att skicka en nyckel på några ögonblick och lika fort att spärra den.





Grundarna till Parakey fr v: Jonas Arvidsson, Erik Barrefors, Marcus Andersson och Eric Franklin

Systemet kan administreras av vem som helst utan specialutbildning. Det kan också byggas ihop med ett företags affärssystem för att exempelvis administrera parkeringsplatser eller med boendeappar så att slutkunderna inte ens tänker på att de använder Parakey.

– Att installera Parakeys teknik är dessutom billigt jämfört med andra lösningar. Vi räknar med 15 000 kronor per dörr jämfört med kanske 35- till 40 000 kronor per dörr för våra konkurrenter. Att räkna hem installationen går fort. Vår teknik är dessutom skalbar mellan 10 och 10 000 användare. Jämfört med våra konkurrenter är den gränsen extremt hög och i praktiken ingen begränsning.

I dag har Parakey över 150 000 unika användare och 2 500 administratörer.

Just nu finns det inte några direkta konkurrenter. Smarta lås för hemmen och lägenheter är inte skalbara för stora fastighetsbestånd. Andra konkurrenter sitter fortfarande fast i sina gamla lösningar.

– Vi var före vår tid, vilket vi visste från början men ska man vara bäst när marknaden är redo måste man börja tidigt. Jag skulle säga att marknaden nådde sin tipping point under 2019, plötsligt ställdes inte frågan “varför mobil access” utan snare “när kan vi börja använda mobil access”.

– En liten kuriositet är att vår styrbox från början var väldigt liten. Som en snusdosa ungefär. Det gav ett visst köpmotstånd från kunder som var vana vid att elektroniska lås och passersystem bestod av ett antal ganska skrymmande komponenter. Vi gjorde den därför en aning större.

– Ett genombrott nu är att vi har ett samarbete med dormakaba som är världens näst största låsföretag. Vår teknik är integrerad själva låset, en produkt som vi lanserade under hösten 2020

Parakey har många stora svenska fastighetsbolag som kunder, däribland Stena Fastigheter, Vasakronan och Klöver.

Styrelse & VD



Fr v: Robin Englén, Carl Tham, Niklas Borg (VD), Jesper Ericsson (Suppleant), Dan Eriksson, André Akerlund och Henrik Toll (Ordförande)



Styrelse

HENRIK TOLL

Styrelseordförande

Född: 1954

Lantmästarexamen samt ekonomistudier, Stockholms universitet.

Delägare och styrelseordförande. Henrik har mer än 40 års erfarenhet från fastighets-, och skogsinvesteringar. Henrik är aktiv inom jord- och skogsbruk. Ledamot i Kungl. Skogs- och Lantbruksakademien i Skogsavdelningen sedan 2016.

Övriga styrelseuppdrag: Tham Invest, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Edemåla Skog, Borgvik Skog, med flera.

Tidigare yrkeserfarenhet: Styrelseordförande i Landshypotek bank, med flera.

CARL THAM

Styrelseledamot

Född: 1979

Examen i marknadskommunikation, Stockholmsuniversitet och Berghs School of Communications. Företagsekonomi och marknadsföring, Lubin School of Business (Pace University).

Delägare och styrelseledamot. Carl har över 15 års erfarenhet ifrån fastighets- och skogsbranschen samt från bolagsinvesteringar. Carl är grundare av och VD för Tham Invest som investerar i skog, fastigheter och andra finansiella investeringar.

Övriga styrelseuppdrag: Tham Invest AB, Instabox AB, Glommen & Lindberg AB, Djurgårdsstadens Fastigheter AB, Biz Apartment AB, Edemåla Skog AB, Borgvik Skog AB, Tham Special Investments AB, Stiftelsen Tham Family Foundation, med flera.

Tidigare yrkeserfarenhet: Reklam, PR och marknadsföring på H&M, HSI Productions och Rönnerbergs reklambyrå.

ANDRÉ ÅKERLUND

Styrelseledamot

Född: 1978

Examen i företagsekonomi, Stockholms universitet

Delägare och styrelseledamot. André har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen. André är Grundare av och VD för fastighetsbolaget Tulia AB (ägs 50% vardera tillsammans med Balder) som har ett fastighetsbestånd i Stockholm om ca 5,5 miljarder. Han är även delägare och aktiv i fastighetsbolaget Fondex AB som har ett fastighetsbestånd i Stockholms innerstad uppgående till ca 3 miljarder. André är också väldigt aktiv inom skogsförvaltning och äger och förvaltar ett skogsbestånd uppgående till ca 18 000 hektar skogsmark i Sörmland och Härjedalen.

Övriga styrelseuppdrag: Fondex AB, Tulia AB, Järnlotet, Långdunker Gård AB, med flera.

ROBIN ENGLÉN

Styrelseledamot, CFO

Född: 1984

Magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Delägare, styrelseledamot och CFO. Robin har över tio års erfarenhet från fastighetsbranschen.

Övriga styrelseuppdrag: Mälåråsen AB (publ), Backaheden Fastighets AB (publ), Djurgårdstadens Fastigheter AB, Biz Apartment AB, Solid Equity AB, med fler.

Tidigare yrkeserfarenhet: Business Manager på Pareto Securities AB, VD för Mälåråsen AB (publ), VD för Fleming Properties AB (publ), VD för Origa Care AB (publ), VD för Djurgårdstadens Fastigheter AB, revisor Deloitte AB, revisor Deloitte China (Hong Kong), med flera.

DAN ERIKSSON

Styrelseledamot

Född: 1962

Företagsekonomi, Uppsala universitet.

Delägare och styrelseledamot. Dan har över 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Dan är aktiv inom jord- och skogsbruk på Tarnö Säteri där han bor. Dan har investerat i, och är engagerad, i flertalet olika bolag bl.a. Landbolaget AB (ägs tillsammans med LO), Intabox AB, Parkey AB, Monde verde AB, Tech Farm AB och Urban Oasis AB.

Övriga styrelseuppdrag: Landbolaget AB, Byggkultur i Sverige AB, Djurgårdsstadens Fastigheter AB, Biz Apartment AB, med flera.

JESPER ERICSSON

Styrelsesuppleant

Född: 1979

Magisterexamen i företagsekonomi, European Business School, London.

Delägare och styrelsesuppleant. Jesper är operativt ansvarig för Green Park. Jesper har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen och över tio års erfarenhet från parkeringsbranschen.

Övriga styrelseuppdrag: JE Real Estate AB, Byggkultur Sverige AB, EgenLokal AB, med flera.

NILS THAM

Styrelseledamot

Född: 1985

Delägare och styrelseledamot. Nils har över tio års erfarenhet ifrån fastighets- och skogsbranschen och från bolagsinvesteringar. Nils arbetar i det egna mediabolaget Tiisch Film AB och på Tham Invest AB som han har varit med och grundat och är delägare i.

Övriga styrelseuppdrag: Tham Invest AB, Glommen & Lindberg AB, Djurgårdsstadens Fastigheter AB, Biz Apartment AB, Edemåla Skog AB, Borgvik Skog AB, Tham Special Investments AB, Stiftelsen Tham Family Foundation, CoMade Sthlm AB med flera.



Fr v: Robin Englén, Stefan Nilsson, Niklas Borg, Jesper Ericsson

NIKLAS BORG

VD

Född: 1977

Magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet. Fastighetsstudier, KTH. Mäklarexamen, Long Island University, New York.

Delägare och VD. Niklas har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Niklas är grundare av den kommersiella mäklarbyrån New Property som är ett av Sveriges ledande bolag inom uthyrning och försäljning av kommersiella fastigheter. Han är medgrundare av bostadsfastighetsbolagen Nordanviken Fastigheter och Skogåshem. Niklas är också delägare och engagerad i fastighetsrelaterade bolag såsom Instabox, Helio, Woshapp, Prinsenslager med flera. Niklas har tidigare varit VD för New Property under 15 år.

Övriga styrelseuppdrag: Niklas är också delägare och engagerad i bolag såsom, Instabox AB, EgenLokal AB, Prinsens Lager, Markprinsen AB, CBD fastigheter AB, Helio, Woshapp med flera.

Tidigare yrkeserfarenhet: VD för New Property i 15 år, mäklare, med flera.

ROBIN ENGLÉN

CFO

För mer info, se under styrelse

JESPER ERICSSON

VD Green Park

För mer info, se under styrelse

STEFAN NILSSON

VD Green Storage

Född: 1967

Ingenjör, Göteborgs Tekniska Institut.

Medgrundare, delägare och VD för Green Storage. Stefan har över 25 års erfarenhet från selfstorage. Stefan har tidigare haft ledande positioner inom Shurgard och 24Storage. Under alla år inom selfstorage har Stefan varit ansvarig för fastighetsutveckling, bygg och projektledning samt kommersiell drift. Stefan har varit verksam inom selfstorage i sju europeiska länder.

Tidigare yrkeserfarenhet: Medgrundare 24Storage, Sr VP Real Estate Europe på Shurgard med flera.



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	44
Koncernens rapport över totalresultatet	47
Koncernens rapport över finansiell ställning	48
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernens rapport över kassaflöden	51
Koncernens tilläggsupplysningar	52
Moderbolagets resultaträkning	72
Moderbolagets balansräkning	73
Moderbolagets förändring i eget kapital	75
Moderbolagets rapport över kassaflöden	76
Moderbolagets tilläggsupplysningar	77
Fastighetsförteckning	82

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

KONCERNEN

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

MODERBOLAG

Bolaget Green Group AB är moderbolaget för Green-bolagens verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag, förädla fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. I moderbolaget återfinns också koncerngemensamma kostnader såsom personalkostnader för koncernledningen, central administration, IT, koncernredovisning och marknadsföring. Dessa kostnader fördelas sedermera ut till de olika affärsområdena utifrån fastställd beräkningsnyckel. Green Group AB är moderbolag i en koncern som består av 51 st (46 st) dotterföretag, se not 11.

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

Green Groups strategi är att genom lokal närvaro, gott affärsmannaskap och spetskompetens inom specifika fastighetssegment förädla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande sätt, vilket ska 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 25 st (20 st) fastigheter och 3 st (3 st) brf-andelar, varav moderbolaget 0 st (0 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 184 299 kvm (162 210 kvm).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 107 215 tkr (97 503 tkr).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Green Group AB ägs per 2020-12-31 av följande bolag:

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

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

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

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

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

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

Alla ovanstående ägarbolag har sitt säte i Stockholm.

KONCERNEN, BELOPP I TKR	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	129 302	97 846	55 439	27 036
Resultat efter finansiella poster	105 033	69 600	260 492	301 600
Soliditet	36%	42%	48%	47%
Balansomslutning	2 783 310	2 297 141	1 984 544	1 216 544
Skuldsättningsgrad	48%	40%	30%	35%
Avkastning på eget kapital	5%	3%	17%	33%

MODERBOLAGET, BELOPP I TKR	2020	2019	2018	2017
Omsättning	7 470	4 090	890	0
Resultat efter finansiella poster	-534	-1 128	-1 860	-38
Balansomslutning	1 367 825	1 324 352	1 231 894	843 661
Soliditet %	79%	82%	89%	100%

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 4.

Jämförelsesiffrorna för 2018 och 2017 har inte räknats om i samband med övergången till IFRS 16.

Rörelsens intäkter har ökat med 32% mot föregående år, vilket förklaras främst med att Green Property och Green Proptech fortsatt expanderat sina verksamheter genom förvärv och nya kunder under året, vilket medfört omsättningsökningar.

Resultatet efter finansiella poster har förbättrats mot fg år med 51 %, vilket hänförs sig dels till ökning i värdeförändring av förvaltningsfastigheter samt att rörelsemarginalen förbättrats för alla verksamhetsområden. Förbättringen av rörelsemarginalen förklaras dels i ökning av intäkter samt kostnadsbesparingar.

Koncernen har under året upptagit nya lån till kreditinstitut om 337 Mkr (247 Mkr) samt förvärvat och investerat 398 Mkr (247 Mkr) i förvaltningsfastigheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN

I samband med upprättande av koncernredovisning enligt IFRS har koncernen bland annat valt att värdera samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Per 2020-12-31 uppgår verkligt värde på förvaltningsfastigheter till 2 593 Mkr (2 102 Mkr). Sammanlagt har det förvärvats fastigheter till ett värde av 191 Mkr (107 Mkr) under året, vilket ger en årlig framtida hyresintäkt om 9 825 tkr (9 547 tkr). Under året har det likt fg år investerats större belopp i befintliga fastigheter och den totala investeringen för 2020 uppgår till 209 Mkr (140 Mkr). Se not 12 för vidare läsning om förvärv samt värdering av förvaltningsfastigheterna.

Under året har det även tagits beslut som utdelning om 7 Mkr till aktieägarna på en extra bolagsstämma i juli 2020.

Under året har koncernen via riktad emission ställt ut teckningsoptioner till nyutträdde Ekonomichefer i varje delkoncern. Likvid för teckningsoptionerna har erlagts med 2,3 Mkr. Köpeskilling har marknadsvärderats i enlighet med Black & Scholes-metoden.

Covid-19 pandemin har under 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan. Situationen har förändrats snabbt under året och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i världen och i Sverige. Styrelsen har fastställt att utbrottet av covid-19 fått en väldigt liten påverkan på verksamheten då koncernen endast har haft ett mindre antal hyresgäster som påverkats negativt av covid-19. Till följd av detta har koncernen avsatt 2,5 Mkr i befarade kundförluster som en direkt följd av covid-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODENS UTGÅNG I KONCERNEN

Koncernen har förvärvat fastigheter genom bolagsköp till ett värde om 757,5 Mkr i Stockholm och Rosersberg med tillträde under 2021. Koncernen har i samband med bolagsförvärven upptagit nya lån till kreditinstitut om 319 Mkr.

Under första delen av 2021 har det även genomförts en riktad nyemission av preferensaktier till ett värde om 240 Mkr.

Covid-19 pandemin har påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan. Styrelsen bedömer att covid-19 endast kommer att få en liten påverkan på verksamheten för koncernens kommande räkenskapsår då koncernen endast har ett mindre antal hyresgäster som påverkats negativt av covid-19. Risken för negativa effekter bedöms också minska ju mera samhället och världen successivt öppnas upp igen p.g.a vaccineringen mot covid-19 som nu pågår under 2021. Styrelsen bedömer i nuläget att effekterna av coronapandemin inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är mycket stark.

FÖRVÄNTAN FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget har de senaste åren utvecklats enligt plan. Vi ser att rådande marknad är gynnsam för våra möjligheter att växa genom förvärv och investering i våra fastigheter. Vår ambition kommande verksamhetsår är att förvärva fler fastigheter inom samtliga av våra verksamhetsområden. Vi ser att våra typer av fastigheter även framöver har en stark efterfrågan och att våra erbjudanden står sig väl på respektive marknad.

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 diskonteringsparametrar.

FINANSIELLA RISKER

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

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder, vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar

resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas i stor utsträckning av koncernbolagens situation, varför ovanstående beskrivning även gäller moderbolaget. Se not 3.

FINANSIELL STYRKA

Koncernens olika verksamheter ger förutom värdefulla synergieffekter även en styrka ur ett finansiellt perspektiv. Green Group hade vid 2020 års utgång ett eget kapital på 1,2 miljarder kronor och en balansomslutning på 2,8 miljarder kronor. Det egna kapitalet består dels av upparbetade vinster dels av kapitaltillskott från aktieägarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I MODERBOLAGET

Bolaget har under året anställt en ekonomichef till huvudkontoret. Under året har det påbörjats arbete med att flytta huvudkontoret till nya lokaler i Stockholm. Detta förväntas vara klart under 2021. Under året har det även tagits beslut som utdelning om 7 Mkr till aktieägarna på en extra bolagsstämma i juli 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN I MODERBOLAGET

Efter räkenskapsårets slut har bolaget genomfört sin flytt av huvudkontor till nya lokaler i centrala Stockholm.

KÄNSLIGHETSANALYS

FAKTOR	FÖRÄNDRING	RESULTATEFFEKT FÖRE SKATT TKR
Hysesintäkter	+ / - 1 procent	783
Fastighetskostnader	+ / - 1 procent	180
Räntenivå räntebärande skulder	+ / - 1 procent	11 566
Värdeförändringar fastigheter	+ / - 5 procent	129 640

FÖRSLAG TILL MODERBOLAGETS RESULTATDISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 083 368 419
Utdelning på extra bolagsstämma	-7 000 000
Årets resultat	1 192 189
Kronor	1 077 560 608
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	1 077 560 608
Kronor	1 077 560 608

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	78 299	63 105
Parkeringservice		37 788	22 133
Aktiverat för egen räkning		10 306	9 054
Övriga rörelseintäkter		2 909	3 554
Summa rörelsens intäkter		129 302	97 846
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-18 018	-15 267
Ersättning till anställda	6	-15 901	-13 448
Övriga externa kostnader	8	-53 383	-51 382
Avskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar	14,15,27	-3 992	-2 596
Summa rörelsekostnader		-91 293	-82 693
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	92 767	70 421
Rörelseresultat		130 776	85 574
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	163	206
Finansiella kostnader	10	-25 905	-16 179
Finansiella poster		-25 743	-15 974
Resultat före skatt		105 033	69 600
Inkomstskatt	9,18	-29 967	-18 402
Årets resultat		75 066	51 199

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

Årets resultat hänförligt till:	2020	2019
Moderbolagets aktieägare	72 541	54 076
Minoriteter	2 525	-2 877
Summa	75 066	51 198

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	24 800	24 800
IT-system	14	2 851	3 674
Summa immateriella anläggningstillgångar		27 651	28 474
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 592 809	2 102 243
Nyttjanderätter	27	20 015	14 449
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 002	1 273
Summa materiella anläggningstillgångar		2 613 826	2 117 965
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	14 392	17 526
Andra långfristiga fordringar	17	20	6 636
Uppskjuten skattefordran	18	8 223	6 926
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 660	31 113
Summa anläggningstillgångar		2 664 137	2 177 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	6 962	1 980
Aktuella skattefordringar		10	443
Redovisningsmedel	21	17 463	7 220
Övriga kortfristiga fordringar	20	41 694	18 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 527	3 132
Summa kortfristiga fordringar		70 656	31 611
Likvida medel	24	48 516	87 978
Summa omsättningstillgångar		119 172	119 589
SUMMA TILLGÅNGAR		2 783 310	2 297 141

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	25	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		436 977	434 654
Balanserad vinst inklusive årets resultat		760 416	698 597
Summa eget kapital		1 197 494	1 133 351
Innehav utan bestämmande inflytande		12 004	5 507
Summa eget kapital		1 209 498	1 138 858
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 137 811	821 182
Uppskjutna skatteskulder	18	215 605	183 548
Leasingskulder	27	17 451	12 126
Övriga långfristiga skulder	23	39 530	1 331
Summa långfristiga skulder		1 410 397	1 018 187
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	18 792	14 240
Förskott från kunder		5 456	1 826
Leverantörsskulder		26 057	25 116
Aktuell skatteskuld		2 884	3 225
Leasingskulder	27	2 582	2 210
Redovisningsmedel	21	17 463	7 220
Övriga kortfristiga skulder	28	54 548	76 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	35 633	9 261
Summa kortfristiga skulder		163 415	140 096
Summa skulder		1 573 812	1 158 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 783 310	2 297 141

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa Moder- bolagets ägare	Innehav utan be- stämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	100	431 205	443 936	204 149	1 079 390	39 647	1 119 037
Omföring fg års resultat			204 149	-204 149			
Teckningsoptioner		3 449			3 449		3 449
Årets resultat				54 077	54 077	-2 878	51 199
Summa totalresultat	100	434 654	648 085	54 077	1 136 916	36 769	1 173 685
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med minoriteter			-3 565		-3 565	-31 262	-34 827
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		434 654	644 520	54 077	1 133 351	5 507	1 138 858
Utgående balans per 31 december 2019	100	434 654	644 520	54 077	1 133 351	5 507	1 138 858
Ingående balans per 1 januari 2020	100	434 654	644 520	54 077	1 133 351	5 507	1 138 858
Omföring fg års resultat			54 077	-54 077			
Teckningsoptioner		2 323			2 323		2 323
Årets resultat				72 541	72 541	2 525	75 066
Summa totalresultat	100	436 977	698 597	72 541	1 208 215	8 032	1 216 247
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med minoriteter			-3 721		-3 721	3 972	251
Utdelning			-7 000		-7 000		-7 000
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital			-10 721		-10 721	3 972	-6 749
Utgående balans per 31 december 2020	100	436 977	687 876	72 541	1 197 494	12 004	1 209 498

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		130 776	85 574
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-91 075	-69 930
Erhållen ränta		163	205
Erlagd ränta		-25 906	-16 179
Betald inkomstskatt		287	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		14 245	-278
Ökning/minskning kundfordringar		-4 982	26
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-34 495	-4 224
Ökning/minskning leverantörsskulder		942	7 809
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		18 166	16 735
Summa förändring av rörelsekapitalet		-20 369	20 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 124	20 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-4 111
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-209 466	-140 018
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 568	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-191 332	-107 376
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		17 142	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 392	-7 901
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-393 616	-260 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		2 323	3 449
Uptagna lån		376 819	247 432
Amortering av lån		-16 220	-11 990
Amortering av leasingskuld		-2 210	-1 950
Transaktioner med minoritetsintresse		251	-34 827
Utdelning		-685	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		360 278	202 114
Förändring av likvida medel			
Årets kassaflöde		-39 462	-39 236
Likvida medel vid årets början		87 978	127 214
Likvida medel vid årets slut		48 516	87 978

Koncernens tilläggsupplysningar

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

Koncernens och moderbolagets två huvudsakliga verksamheter utgörs av att äga och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 2021-04-14 för offentliggörande.

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

NOT 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

Green Group AB bildades legalt under 2017. Koncernen anses dock bildad genom ett så kallat omvänt förvärv under 2017, där dotterbolaget Green Park AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Koncernredovisningen upprättas således som en fortsättning av Green Park AB koncernens finansiella rapporter, vilket medför att koncernens övergång till IFRS har skett per 2017-01-01. Se även not 4.2: Viktiga bedömningar vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper.

Funktionell valuta och rapportvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö

där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Eftersom samtliga dotterbolag är svenska är den funktionella valutan SEK för samtliga enheter. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som också är moderbolagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

Det förekommer inga transaktioner eller balansposter i utländsk valuta.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

De ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2020 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, ställning, noter och tilläggsupplysningar.

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. Det 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 elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag och joint ventures ökas eller minskas med koncernens andel av intresseföretagets eller joint ventures resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras motsvarande koncernens andel i dessa företag. I de fall orealiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

(c) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag 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 vid 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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt, hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

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

I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen. Koncernens goodwill har uppstått vid förvärv av rörelsen inom Green Protech-koncernen, vilket också är den nivå som goodwill övervakas på.

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

IT-system

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

Avskrivningar ingår i posten Avskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara och it-system kostnadsförs när de uppkommer.

2.4 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Green Groups ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom externa värderingar som finns beskrivna i not 12. I noten finns även bl a angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bl a läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas realiserad värdeförändring utifrån värdering före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

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.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag redovisas transaktionen på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

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.

Nyttjanderätter

Vad gäller nyttjanderättstillgångar bestäms beräknad nyttjandeperiod med hänsyn till nyttjandeperioden för jämförbara ägda tillgångar eller till leasingperioden om denna är kortare. Bedömning av väsentliga restvärden och nyttjandeperioder uppdateras vid behov, dock minst en gång per år. Se not 2.15 för vidare information.

Avskrivningar på nyttjanderätter fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Nyttjanderätter 5–10 år

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 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part ifråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor.

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

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

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

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

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

Klassificeringen bestäms både av:

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

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Efter det första redovisningstillfället värderas dessa finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Koncernen har inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

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

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt, där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar, eftersom de har gemensamma kreditrisk-egenskaper. Se not 19 för en detaljerad analys av hur nedskrivningskraven i IFRS 9 tillämpas.

2.8 Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

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

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

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen har inga derivatinstrument och tillämpar ingen säkringsredovisning.

2.9 Likvida medel

Likvida medel ingår, i såväl rapporten över finansiell ställning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodo-havanden.

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

2.10 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

2.11 Leverantörsskulder

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

2.12 Upplåning

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

2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag, förutom för uppskjutna skatteskulder 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. Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktsströmmar: Hyresintäkter, Parkeringservice samt Övriga Intäkter.

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 hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från koncernens sida. Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefaktureringskostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtaganden som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt under motsvarande period.

Parkeringservice

Koncernens tjänsteintäkter utgörs av provisionsintäkter från förvaltningsavtal i dotterbolaget Parkando AB och intäkter från blockhyresavtal, där Parkando redovisar sina intäkter och kostnader brutto i resultaträkningen. Parkando AB tillhandahåller tjänster för fastighetsägare att avisera hyresgäster och driva in hyresintäkter och de erhåller en viss provision för denna tjänst. Intäkten från de levererade tjänsterna redovisas i den period de tillhandahålls. Intäkten redovisas i den utsträckning Parkando har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras månadsvis och ersättningen ska betalas vid fakturering.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser övrig försäljning av varor och tjänster som främst är vidarefaktureringskostnader som kunder och intressenter ska ta del av, där koncernen har tagit kostnaden från början.

2.15 Leasing

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

Redovisningsprincip tillämplig från och med 2019-01-01

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.

- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseperioden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

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

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

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

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

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

När leasingkulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. Istället för att redovisa en nyttjanderätt

och en leasingkulda kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden

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

Koncernen som leasegivare

Koncernen har som leasegivare klassificerat sina leasingavtal som antingen operationella eller finansiella leasingavtal.

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

För närvarande finns endast operationella leasingavtal i koncernen.

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 diskonterings-effekten 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 potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att ekonomiskt säkra riskexponering.

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

(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. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 156 603 tkr (835 422 tkr), och koncernens likvida medel till 48 516 tkr (87 978 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 11 566 tkr (8 354 tkr). Anledningen till att effekten är större under 2020 beror på att ett flertal fastigheter förvärvats i koncernen, vilket medfört en större skuld till kreditinstitut.

Räntevillkorsändring

	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	1 156 603	629 024
1–2 år	0	206 398
2 år senare	0	0
Utgående värden	1 156 603	835 422

(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 avseende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens rörelsedrivande bolag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande bolag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till Koncernfinans. Koncernen placerar eventuell överskottslikviditet i lämpliga instrument, beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

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

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

Per den 31 december 2020	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	4 698	14 094	18 792	75 168	1 043 851	1 156 603	1 156 603
Övriga långfristiga skulder	0	0	42 112	10 328	4 541	56 981	56 981
Leverantörsskulder	26 057	0	0	0	0	26 057	26 057
Övriga kortfristiga skulder	72 773	1 374	3 781	4 056	19 119	101 103	101 103
Summa	103 528	15 468	64 685	89 552	1 067 511	1 340 744	1 340 744

3.2 Hantering av kapital

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

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

	2020-12-31	2019-12-31
Total upplåning	1 156 603	835 423
Avgår: likvida medel	-48 516	-87 978
Nettoskuld	1 108 087	747 445
Totalt eget kapital	1 209 498	1 138 858
Summa kapital	2 317 585	1 886 303
Skuldsättningsgrad	48%	40%

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 tillgångar 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 12.

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

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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

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. Varje år inhämtas nya värderingar på samtliga fastigheter från extern part och ingen intern värdering används. 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 12 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt. Se tabell nedan för hur koncernens fastigheter har värderats utifrån kategori samt att alla värderingar är baserade på värderingar från extern part.

Kategori	2020-12-31	2019-12-31
Lager	858 974	529 369
Garage	973 580	924 127
Handel	232 000	228 500
Industri	314 000	220 485
Kontor	32 000	31 000
Övrigt	182 255	168 762
Totalt	2 592 809	2 102 243

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 21,4 % för 2019 och 2020 samt 20,6 % från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre pga dels möjligheten att sälja fastigheter på ett effektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Reserv för förväntade kreditförluster

Kundfordringar är kortfristiga till sin natur och som en konsekvens av detta är även riskbedömningshorisonten kort. En kollektiv bedömning av nedskrivningsbehovet görs för förväntade kreditförluster på kundfordringar med låg kreditrisk. Basen för denna kollektiva bedömning är kreditförlusthistorik, vilken justeras med hänsyn tagen till aktuella och förväntade förhållanden. En individuell bedömning av nedskrivningsbehovet görs avseende kundfordringar med försämrade kreditrisk baserat på kundernas finansiella situation. Under covid-19 pandemin har processen kring bedömningar av förväntade kreditförluster intensifierats. Samtliga bolag i koncernen har gått igenom sin modell för avsättning för förväntade kreditförluster, och tagit hänsyn till covid-19 pandemins påverkan på den globala ekonomin till följd av väsentliga förändringar i marknadsvillkor. En hög grad av osäkerhet och variation i påverkan mellan olika marknader och regioner, har de individuella bedömningar ökat.

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 förvaltningsverksamhet. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

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 / (nettoskuld + eget kapital).

NOT 5 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Belopp i tkr	2020	2019
Hyresintäkter lokaler	39 517	23 622
Hyresintäkter garageplatser	32 820	38 717
Hyresintäkter self-storage	5 961	766
Summa	78 298	63 105

Avtalade framtida hyresintäkter i egenskap av leasinggivare

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

Belopp i tkr	2020	2019
Inom 1 år	70 431	72 707
Mellan 1 och 5 år	225 977	195 717
Mer än 5 år	269 996	380 690
Summa	566 404	649 114

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 78 298 tkr (63 105 tkr) ingår i årets resultat.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, MM

Koncernen har 18 anställda och det har utgått ersättning till ledande befattningshavare eller styrelse under året. Kostnader som redovisats för ersättningar till anställda delas upp enligt följande:

Belopp i tkr	2020	2019
Löner och övriga ersättningar	10 960	8 783
Pension	1 332	1 213
Sociala avgifter	3 138	2 852
Övrigt	471	563
Summa personalkostnader	15 901	13 411

Kostnader och förpliktelser avseende pensioner och liknande till styrelse, vd, ledande befattningshavare.

Belopp i tkr	2020	2019
Löner och övriga ersättningar	1 440	918
Pension	329	269
Sociala avgifter	452	289
Summa personalkostnader	2 221	1 476

Inga avtal om avgångsvederlag förutom lön under uppsägningstid finns i koncernen. Inga utomstående pensionsförpliktelser finns.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2020-12-31		2019-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	12	12	13	12
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	1	1
Summa	14	14	14	13

NOT 7 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Kostnader för drift och skötsel	7 629	4 452
Fastighetskostnader	3 574	3 500
Tomträttsavgift	-591	89
Mediakostnader	5 896	6 863
Övriga kostnader	1 508	363
Summa	18 017	15 267

Under året har en mindre justering gjorts på tomträttsavgifterna relaterat till fg års övergång till IFRS 16 Leasing, därav det negativa belopp tabellen ovan för tomträttsavgift.

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

	2020	2019
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	1 125	755
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	284	100
– Skatterådgivning	25	0
– Övriga tjänster	20	23
Öhrlings Pricewaterhouse-coopers AB		
– Revisionsuppdraget	0	849
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
– Övriga tjänster	0	0
Dalrev Revision och Rådgivning AB		
– Övriga tjänster	0	13
Koncernen totalt	1 454	1 740

NOT 9 INKOMSTSKATT

	2020	2019
Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning	-30 163	-18 106
Aktuell skatt	196	-296
Summa	-29 967	-18 402
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	105 033	69 600
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4 %)	-22 477	-14 894
Justering skatt 20,6%	344	558
Ej skattepliktiga intäkter	0	3
Ej avdragsgilla kostnader	-1 628	-1 485
Justering skatt föregående år	-2 067	458
Ej redovisad skatt underskott	-4 138	-3 042
Summa	-29 967	-18 402

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2020-12-31 räknats om till framtida skattesatsen 20,6%.

NOT 10 FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter	2020	2019
Ränteintäkter	163	206
Summa finansiella intäkter	163	206
Finansiella kostnader	2020	2019
Räntekostnader	-25 905	-16 179
Summa finansiella kostnader	-25 905	-16 179

NOT 11 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2020:

Namn	Org-nr	Registrerings- och verksamhets- land	Verksamhet	Andel stam- aktier som ägs av kon- cernen (%)
Green Park AB	556837-7674	Sverige	Holdingbolag	100
Green Park L8 AB	556836-2890	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park M42 AB	556836-2874	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Forellen AB	556933-9939	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park JP 17 AB	556637-2669	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Bergrummet AB	559076-5128	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Caproni AB	559118-1945	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Solna H3 AB	559142-1812	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park S27 AB	556836-2882	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park S27 1 AB	559102-4061	Sverige	Vilande bolag	100
Green Park S27 2 AB	559102-4095	Sverige	Vilande bolag	100
Green Park S27 3 AB	559102-4087	Sverige	Vilande bolag	100
Green Park S27 4 AB	559102-4103	Sverige	Vilande bolag	100
Green Real Estate AB	559103-8194	Sverige	Vilande bolag	100
Green Group Property AB	559065-2342	Sverige	Holdingbolag	100
Green Group Properties AB	559041-5344	Sverige	Holdingbolag	100
Green Krejaren AB	559081-2698	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green H53 AB	559133-0807	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kalvsvik 16 4 AB	559105-1528	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green GT AB	559167-3529	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Luna AB	559157-0584	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kumlet 7 AB	559180-8794	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Group Logistics AB	559167-3545	Sverige	Holdingbolag	100
Green Spolaren 2 AB	556537-1225	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Mallen 11 AB	559262-1923	Sverige	Holdingbolag	100
Salah AB	556423-0430	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Storage Holding AB	559053-4870	Sverige	Holdingbolag	100
Grand Green AB	559126-1838	Sverige	Holdingbolag	100
Green S Intressenter AB	559148-6799	Sverige	Holdingbolag	62,5
Green S AB	559142-2059	Sverige	Holdingbolag	100
Green S Bygg AB	559142-2083	Sverige	Byggbolag	100
Green Storage AB	559142-2091	Sverige	Bedriver selfstorage	100
Green S Portfölj 1 AB	556857-0567	Sverige	Holdingbolag	100
Green S Hjulmakaren 2 AB	556871-1682	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Ekfatet 4 AB	556715-6467	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Rasten 2 AB	559140-8744	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Domherren 5 AB	559116-6730	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Andelar AB	559118-1804	Sverige	Holdingbolag	100

Namn	Org-nr	Registrerings- och verksamhets- land	Verksamhet	Andel stam- aktier som ägs av kon- cernen (%)
Green S Vreten 12 KB	916614-4395	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Skälby 2 14 AB	559170-1015	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Söderbymalm 7 14AB	559230-6277	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Ankarsrum 1 AB	556587-9854	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Veden 103 AB	559225-9294	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Förgasaren 5 AB	559226-5721	Sverige	Holdingbolag	100
Capacitas AB	559227-0168	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green S Kopparen 3 AB	559226-5739	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Proptech AB	559095-6255	Sverige	Holdingbolag	100
Green Key Holding AB	559102-4053	Sverige	Vilande bolag	100
Garageplatsen i Stockholm AB	556869-4912	Sverige	Operatörsverksamhet	100
Parkando Holding AB	559088-4184	Sverige	Holdingbolag	57,74
Parkando AB	559077-9442	Sverige	Operatörsverksamhet	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 Mallen 11 AB	559262-1923
Salah AB	556423-0430
Capacitas AB	559227-0168
Green S Söderbymalm 7 14 AB	559230-6277
Green S Ankarsrum 1 AB	556587-9854

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 25 färdigställda förvaltningsfastigheter och 3 st brf-andelar. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i rapporten över totalresultat. Hela värdeförändringen under året och föregående år avser orealiserade värdeförändringar. Utöver fastigheter och brf-andelar ingår även byggnadsinventarier samt pågående nyanläggning i posten förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fastigheterna består av kommersiella fastigheter avseende lokaler, parkering och selfstorage-anläggningar.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	2 102 243	1 784 427
Förvärv	191 332	107 376
Avyttring	-3 000	0
Investeringar i befintliga fastigheter	209 466	140 019
Orealiserade värdeförändring	92 767	70 421
Redovisat värde	2 592 809	2 102 243

Under året har 5 fastigheter förvärvats enligt följande:

Fastighet	Ort
Mallen 11	Linköping
Förgasaren 5	Stockholm
Stockholm Ankarsrum 1	Stockholm
Täby Veden 103	Stockholm
Haninge Söderbymalm 7:14	Stockholm

Förvaltningsfastigheter uppdelade i kategorier:

Kategori	2020-12-31	2019-12-31
Lager	858 974	529 369
Garage	973 580	924 127
Handel	232 000	228 500
Industri	314 000	220 485
Kontor	32 000	31 000
Övrigt	182 255	168 762
Totalt	2 592 809	2 102 243

Förvaltningsfastigheter som ställts som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 1 156 603 tkr (853 749 tkr).

Se även not 33 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	2020	2019
Hysesintäkter	78 298	63 105
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-74 995	-45 564
Förändring i verkligt värde	92 767	70 421
	96 070	87 962

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 (IFRS13 nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värdenivåerna 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 värde-bedömningar.

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

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

Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värde-värderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Beskrivning	Verkligt värde Mkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
2020-12-31				
Garageplatser Self-Storage Logistik Lokaler	2 592	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,5 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,0 % - 8,5 %	
		Direktavkastningskrav	2,2 % - 6,5 %	
		Förväntad vakansgrad	0,0 % - 100,0 %	
2019-12-31				
Garageplatser Lokaler Self-Storage	2 102	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,6 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,0 % - 8,6 %	
		Direktavkastningskrav	3,6 % - 6,5 %	
		Förväntad vakansgrad	0,0 % - 100,0 %	

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

NOT 13 GOODWILL**Räkenskapsåret 2019**

Ingående redovisat värde	24 800
Ökning genom rörelseförvärv	0
Nedskrivningar	0
Utgående redovisat värde	24 800

Räkenskapsåret 2020

Ingående redovisat värde	24 800
Ökning genom rörelseförvärv	0
Nedskrivningar	0
Utgående redovisat värde	24 800

Per 31 december 2020

Anskaffningsvärde	24 800
Ackumulerade nedskrivningar	0
Redovisat värde	24 800

Förvärvet av Green Proptech AB 2017 utgjordes av ett rörelseförvärv och redovisas enligt IFRS 3 rörelseförvärv. Den goodwill på 24 800 tkr som uppstod genom förvärvet hänför sig främst till utvecklingspotential och synergi-effekter.

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill sker årligen eller oftare om indikation finns på värdenedgång. Återvinningsvärdet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärden om de inte är klassificerat som innehåft för försäljning, då återvinningsvärdet utgörs av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. För samtliga kassagenererande enheter sker beräkningarna baserat på företagsledningens affärsplaner och prognoser för de närmaste fem åren. Kassaflödena bortom denna tidsperiod extrapoleras. Goodwill i Green Group prövas för nedskrivning genom att bedöma nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Antaganden om bruttovinstmarginaler för respektive kassagenererande enhet har baserats på fastställda budgetar.

Tillämpade väsentliga antaganden

Bolag	Parkando AB
Tillväxttakt år 1–5	50 %
Rörelsekostnader	75 %
Diskonteringsränta före skatt	35 %

Årets nedskrivningsprövning har inte inneburit att några nedskrivningsbehov identifierats, vilket även var fallet föregående år.

NOT 14 IT-SYSTEM**Räkenskapsåret 2019**

Ingående redovisat värde	4 111
Inköp	0
Avskrivningar	-438
Utgående redovisat värde	3 673

Räkenskapsåret 2020

Ingående redovisat värde	3 673
Inköp	0
Avskrivningar	-822
Utgående redovisat värde	2 851

Per 31 december 2020

Anskaffningsvärde	4 111
Ackumulerade avskrivningar	-1 260
Redovisat värde	2 851

Under 2019 förvärvade koncernen ett koncernkonsolideringssystem för att på ett effektivt sätt konsolidera räkenskaperna. Under 2019 har även kostnader aktiverats för programvaror, licenser samt konsulter för att möjliggöra effektiv och säker hantering av information och intäkter i Storage-koncernen.

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**Räkenskapsåret 2019**

Ingående redovisat värde	171
Inköp	1156
Avskrivningar	-54
Utgående redovisat värde	1273

Per 31 december 2019

Anskaffningsvärde	1363
Ackumulerade avskrivningar	-90
Redovisat värde	1273

Räkenskapsåret 2020

Ingående redovisat värde	1 273
Inköp	2
Avskrivningar	-273
Utgående redovisat värde	1 002

Per 31 december 2020

Anskaffningsvärde	1 365
Ackumulerade avskrivningar	-363
Redovisat värde	1 002

NOT 16 INTRESSEFÖRETAG

Under 2019 har 50 % av aktierna i Sankt Parking AB org nr: 559214-2433 med säte i Stockholm förvärvats till ett värde om 25 tkr.

omklassificerats till förvaltningsfastigheter, då bolaget har förvärvats. Koncernen bedömer att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier och förskott.

NOT 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV OCH FORDRINGAR

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av onoterade aktier som vid förvärven värderats till verkligt värde. Under året har det både förvärvats samt avyttrats onoterade aktier. Under året har det en tidigare handpenning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	24 162	16 286
Omklassifiering	-5 189	0
Försäljning	-11 953	0
Förvärv aktier	7 392	7 876
Utgående balans	14 412	24 162

NOT 18 UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjutna skattefordringar	Skattemässiga underskott	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skatteskuld	Totalt
Per 1 januari 2019	20 242		-17 951	2 291
Nyttjanderätter		2 953		2 953
Redovisat i rapporten över totalresultat	3 440		-1 759	1 681
Per 31 december 2019	23 682	2 953	-19 710	6 925

Nyttjanderätter		1 180		1 180
Redovisat i rapporten över totalresultat	1 715		-1 597	118
Per 31 december 2020	25 397	4 133	-21 307	8 223

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skattefordran	Totalt
Per 1 januari 2019	180 343		-17 951	162 392
IB-justering	-1 608			-1 608
Nyttjanderätter		2 977		2 977
Redovisat i rapporten över totalresultat	21 546		-1 759	19 787
Per 31 december 2019	200 281	2 977	-19 710	183 548

Rättelse	631			631
Nyttjanderätter		1 146		1 146
Redovisat i rapporten över totalresultat	31 877		-1 597	30 280
Per 31 december 2020	236 912	4 123	-21 307	215 605

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

NOT 19 KUNDFORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	9 695	2 217
Reservering	-2 733	-237
Totalt	6 962	1 980

Per 31 december 2020 uppgår kundfordringar till 9 695 (2 217), varav förfallna kundfordringar uppgår till 7 441 tkr (1 828 tkr) utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga förutom den reserv som tillkommit under året. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder, vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 3 månader	3 754	1 470
3 till 6 månader	2 173	13
Mer än 6 månader	1 514	345
Totalt	7 441	1 828

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2020-12-31	2019-12-31
Nedskrivningar	0	0
Individuellt bedömda osäkra fordringar	0	0
Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar	-2 495	-237
Återföring av tidigare nedskrivna belopp	0	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 20 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga lån	181	245
Momsfordran	31 543	11 558
Övriga poster	9 970	7 033
Totalt	41 694	18 836

NOT 21 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 2020-12-31 till 17 463 tkr (2019-12-31, 7 220 tkr)

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring	1 035	291
Förutbetalda hyra	1 922	1 478
Övriga poster	1 570	1 363
Totalt	4 527	3 132

NOT 23 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	1 059	828
Ägarlån	36 468	0
Övriga poster	2 003	503
Totalt	39 530	1 331

Ägarlån har tillkommit under året som avser både ej utbetalda utdelning samt ett lån om 30 Mkr. Marknadsmässig ränta belöper på detta lån om 30 Mkr. Se not 31 för mer info om närståendetransaktioner.

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	48 516	87 978
Totalt	48 516	87 978

NOT 25 AKTIEKAPITAL

	Antal aktier, st	Aktiekapital, kr
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2019	100 000	100 000

	Antal aktier, st	Aktiekapital, kr
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2020	100 000	100 000

Aktiekapitalet består per den 31 december 2020 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr vardera. Aktierna har ett röstvärde på en röst per aktie.

NOT 26 UPPLÅNING

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

Av koncernens skulder till kreditinstitut, som i rapporten över finansiell ställning och tabellen nedan redovisats som kortfristiga, förfaller 19 Mkr till betalning inom tolv månader baserat på lånens amorteringstakt. Samtliga lån har i samråd med bankerna regelmässigt omförhandlats under längre tid, vilket leder till att resterande del har redovisats som långfristiga skulder i tabellen ovan. Styrelsen avser även framöver förnya lånen i minst lika stor omfattning.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig upplåning		
Ingående värden	821 182	269 676
Tillkommande lån	337 400	246 138
Amortering	-16 220	-11 990
Varav kortfristig del	-4 552	317 358
Utgående värden	1 137 810	821 182
Kortfristig upplåning		
Ingående värden	14 240	331 598
Omfördelning förfallotid	4 552	-317 358
Utgående värden	18 792	14 240
Summa	1 156 602	835 422

Räntevillkorsändring	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	1 156 603	629 024
1 - 2 år	0	206 398
2 år senare	0	0
Utgående värden	1 156 603	835 422

Nominellt belopp Tkr		Genomsnittlig räntesats	
2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
1 156 603	835 422	2,01%	1,98%

2020-12-31

Minimileasingavgifter	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
Leasingavgifter	3 053	3 059	3 062	3 031	3 037	6 753	21 995
Finansiella kostnader	-470	-408	-343	-277	-211	-253	-1 962
Diskonterat värde	2 583	2 651	2 719	2 754	2 826	6 500	20 033

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 diskonterings-effekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

NOT 27 LEASING

Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga	2 582	2 210
Långfristiga	17 451	12 126
Summa	20 033	14 336

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

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor och tillverkning i gott skick och återställa den till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll av dessa i enlighet med hyresavtalen.

Koncernens leasingavtal består av 4 st tomtsrättsavtal där kvarvarande genomsnittliga leasingperioden är 10 år samt 4 st hyresrättsavtal.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingskuld avseende korttidsleasingavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Dessutom är vissa variabla leasingavgifter inte tillåtna att redovisas som leasingskuld, varför dessa också kostnadsförs löpande.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Variabla leasingbetalningar	13 248	9 784
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	798	734
Summa	14 046	10 518

I nedanstående tabell presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätter. För Green-koncernen innebär denna förändring av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 att hyreskontrakt och tomträttsavtal som tidigare redovisats under fastighetskostnader nu balansförs som nyttjanderätter. I resultaträkningen kommer leasingkostnaden att delas upp i en avskrivningskomponent som redovisas som en fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansiella poster.

	Redovisat värde	Avskrivning
Byggnad	4 465	1 007
Mark	15 550	1 889
Summa	20 015	2 896

Operationella leasingavtal (leasegivare)

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 12).

NOT 28 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga icke finansiella lån	23 000	67 826
Momsskuld	31 316	4 792
Övriga poster	232	4 381
Totalt	54 548	76 999

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	29 094	2 442
Upplupna kostnader	6 539	6 819
Totalt	35 633	9 261

NOT 30 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSA-FLÖDESANALYS

Ej kassaflödespåverkande poster	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	1 095	491
Övriga poster	597	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-92 767	-70 421
Summa	-91 075	-69 930

NOT 31 NÄRSTÅENDE

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tjänster avseende förvaltning av fastigheter och administration har köpts in från AP Control AB, org. nr: 556753-6502, MG. Engineering AB, org. nr: 556760-4938, JE Real Estate AB, org. nr: 556797-5445, Mats Steijner AB, org. nr: 559160-0084, New Property Uthyrning AB, org. nr: 559093-5366, Samtliga tjänster köps in på normala kommersiella villkor.

Köp av tjänster	2020	2019
Köp av tjänster:		
– Köp av administrativa tjänster	7 115	8 376
Summa	7 115	8 376

Transaktioner under räkenskapsåret 2020:

Skulder för tidigare lån har reglerats under året till WSF Safety AB och Gyllene Triangeln AB. Nytt ägarlån har tagits genom att Ädelgrön AB har lånat in 30 mkr till bolaget. Räntesatsen på lånet om 30 mkr är marknadsmässig samt amorteringsfritt. Resterande förändring i skulder avser aktieutdelning till ägarna som ännu inte blivit utbetalda.

Skulder till närstående	2020-12-31	2019-12-31
AP Control AB	385	520
M.G. Engineering AB	153	0
Andre Åkerlund AB	1 179	0
Gardesa AB	1 447	0
Pelarhuset Office AB	321	0
Pelarhuset Lager 4 AB	110	0
Ädelgrön AB	32 968	0
Gyllene Triangeln AB	443	10 334
Fastighets KB Vätan	0	500
WSF Safety AB	0	34 826
Summa	37 006	46 180

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

Inga ställda säkerheter till förmån för närstående återfinns i koncernen.

NOT 32 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasingskulder	Summa
2020-01-01	822 513	137 886	14 336	974 735

Kassapåverkande

– Återbetalningar/Amortering	--16 220	0	-2 210	-18 430
– Utbetalningar	375 600	18 395	7 907	401 902

Ej kassapåverkande

– Verkligt värde	0	0	0	0
– Omklassificering	-4 552	4 552	0	0

2020-12-31	1 177 341	160 833	20 033	1 358 207
-------------------	------------------	----------------	---------------	------------------

	Långfristiga fordringar	Kortfristiga fordringar	Likvida medel	Summa
2020-01-01	24 162	31 611	87 978	143 751

Kassapåverkande

– Återbetalningar/Amortering	-13 252	0	-39 462	-52 714
– Utbetalningar	7 202	39 045		46 247

Ej kassapåverkande

– Verkligt värde	-3 700	0	0	-3 700
– Omklassificering	0	0	0	0

2020-12-31	14 412	70 656	48 516	133 584
-------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Finansiella instrument per kategori**2019-12-31****Värderat till upplupet anskaffningsvärde****Tillgångar i rapport över finansiell ställning**

Övriga långfristiga fordringar	24 162
Kundfordringar	1 980
Övriga kortfristiga fordringar	29 632
Likvida medel	87 978
Summa	143 752

Värderat till upplupet anskaffningsvärde**Skulder i rapport över finansiell ställning**

Skulder till kreditinstitut	835 422
Leasingskulder	1 331
Övriga långfristiga skulder	14 336
Leverantörsskulder	25 116
Övriga kortfristiga skulder	98 529
Summa	974 734

2020-12-31**Värderat till upplupet anskaffningsvärde****Tillgångar i rapport över finansiell ställning**

Övriga långfristiga fordringar	14 412
Kundfordringar	6 962
Övriga kortfristiga fordringar	63 694
Likvida medel	48 516
Summa	133 584

Värderat till upplupet anskaffningsvärde**Skulder i rapport över finansiell ställning**

Skulder till kreditinstitut	1 156 603
Leasingskulder	20 033
Övriga långfristiga skulder	39 530
Leverantörsskulder	26 057
Övriga kortfristiga skulder	115 983
Summa	1 358 206

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tkr	2020-12-31	2019-12-31
Pant i aktier	52 437	0
Fastighetsinteckningar	1 054 386	853 749
Summa	1 106 824	853 749

NOT 34 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Koncernen har förvärvat fastigheter genom bolagsköp till ett värde om 758,5 mkr i Stockholm och Rosersberg med tillträde under 2021. Koncernen har i samband med bolagsförvärven upptagit nya lån till kreditinstitut om 319 mkr.

Under första delen av 2021 har det även genomförts en rik-tad nyemission av preferensaktier till ett värde om 240 mkr.

Covid-19-pandemin har påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan. Styrelsen bedömer att covid-19 endast kommer att få en liten påverkan på verksamheten för koncernens kommande räkenskapsår, då koncernen endast har ett mindre antal hyresgäster som påverkats negativt av covid-19. Risken för negativa effekter bedöms också minska ju mera samhället och världen successivt öppnas upp igen pga vaccineringen mot covid-19 som nu sker under 2021. Styrelsen bedömer i nuläget att effekterna av coronapandemin inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras, då koncernens finansiella ställning är mycket stark.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 470	4 090
Summa rörelsens intäkter		7 470	4 090
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3,4	-9 076	-6 382
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		-181	-38
Summa rörelsekostnader		-9 257	-6 420
Rörelseresultat		-1 787	-2 330
Finansiella intäkter		1 253	1 202
Finansiella poster		1 253	1 202
Resultat före skatt		-534	-1 128
Koncernbidrag		1 726	-6 885
Årets resultat		1 192	-8 013

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
IT-system	5	687	868
Summa immateriella anläggningstillgångar		687	868
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	487	0
Summa materiella anläggningstillgångar		487	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	1 062 866	1 062 466
Fordringar hos koncernföretag		30 153	0
Uppskjuten skattefordran	8	383	383
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 402	1 062 849
Summa anläggningstillgångar		1 094 576	1 063 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25	0
Fordringar hos koncern		249 378	197 747
Övriga fordringar		4 184	1 423
Skattefordringar		0	27
Summa kortfristiga fordringar		253 587	199 197
Likvida medel		19 665	61 438
Summa omsättningstillgångar		273 252	260 635
SUMMA TILLGÅNGAR		1 367 828	1 324 352

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9,12	1 076 368	1 091 381
Årets resultat		1 192	-8 013
Summa eget kapital		1 077 660	1 083 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		36 467	0
Summa långfristiga skulder		36 467	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 266	1 007
Skulder till koncernföretag		251 712	193 906
Skatteskulder		32	83
Övriga skulder		286	45 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405	561
Summa kortfristiga skulder		253 701	240 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 367 828	1 324 352

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	100	1 091 381	1 091 481
Årets resultat tillika totalresultat	0	-8 013	-8 013
Summa totalresultat	100	1 083 368	1 083 468
Utgående balans per 31 december 2019	100	1 083 368	1 083 468
Ingående balans per 1 januari 2020	100	1 083 368	1 083 468
Årets resultat tillika totalresultat	0	1 192	1 192
Summa totalresultat	100	1 084 560	1 084 660
Transaktioner med ägare			
Utdelning	0	-7 000	-7 000
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-7 000	-7 000
Utgående balans per 31 december 2020	100	1 077 560	1 077 660

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1 787	-2 330
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	181	37
Erhållen ränta		1 253	1 202
Betald inkomstskatt		-24	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-377	-1 026
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-54 417	-96 398
Förändring kortfristiga rörelseskulder		6 553	100 388
Summa förändring av rörelsekapitalet		-47 864	3 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-48 241	2 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		0	-905
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-487	0
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel		-400	-34 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-887	-35 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-685	0
Upptagna lån		36 467	0
Förändring av räntebärande långfristiga fordringar		-30 153	0
Koncernbidrag		1 726	-6 885
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 355	-6 885
Förändring av likvida medel			
Årets kassaflöde		-41 773	-39 652
Likvida medel vid årets början		61 438	101 090
Likvida medel vid årets slut		19 665	61 438

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Green Group AB (Moderbolaget i Green-koncernen) är ett bolag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, adress: Box 5200, 102 44 Stockholm.

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

NOT 2 SAMMANFATTNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden.

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 förvävsrelaterade 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

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

NOT 3 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA MM

Moderbolaget har per utgången 2020-12-31, 4 st anställda medarbetare.

Belopp i tkr	2020	2019
Löner och övriga ersättningar	2 229	1 022
Pension	329	269
Sociala avgifter	625	320
Övrigt	40	98
Summa personalkostnader	3 223	1 709

Kostnader och förpliktelser avseende pensioner och liknande till styrelse, vd, ledande befattningshavare.

Belopp i tkr	2020	2019
Löner och övriga ersättningar	1 440	918
Pension	329	269
Sociala avgifter	452	289
Övrigt	0	0
Summa personalkostnader	2 221	1 476

Inga avtal om avgångsvederlag förutom lön under uppsägningstid finns i koncernen. Inga utomstående pensionsförpliktelser finns.

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

	2020-12-31		2019-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	6	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	7	7	7	6

NOT 4 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Ersättningar till revisorerna	2020	2019
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	256	103
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	112	0
– Skatterådgivning	17	0
– Övriga tjänster	12	8
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
– Revisionsuppdraget	0	269
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
– Skatterådgivning	0	0
– Övriga tjänster	0	0
Summa	397	380

NOT 5 IT-SYSTEM

	IT-system
Räkenskapsåret 2019	
Ingående redovisat värde	0
Inköp	906
Avskrivningar	-38
Utgående redovisat värde	868

Räkenskapsåret 2020	
Ingående redovisat värde	868
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	687

Per 31 december 2020	
Anskaffningsvärde	906
Akkumulerade avskrivningar	-219
Redovisat värde	687

Under 2019 förvärvade bolaget ett koncernkonsoliderings-system för att på ett effektivt sätt konsolidera räkenskaper för koncernen.

NOT 6 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Tillkommande investering	487
Utgående redovisat värde	487

Under senare delen av räkenskapsåret har arbetet påbörjats med att flytta huvudkontoret till nya lokaler i Stockholm. Ett renoveringsarbete av den nya lokalen har påbörjats och kommer att färdigställas under 2021.

NOT 7 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 062 466	1 027 640
Investering i dotterbolag	400	34 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 062 866	1 062 466
Utgående redovisat värde	1 062 866	1 062 466

Under året har aktieägartillskott givits till Green Proptech AB. Specifikation av andelar i koncernbolag, se not 11 i koncernredovisningen.

NOT 8 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	383	383
Utgående redovisat värde	383	383

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

NOT 9 EGET KAPITAL

För information om aktiekapital se not 25.

NOT 10 NÄRSTÅENDE

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättningar till ledande befattningshavare har belastat resultatet i Green Group AB, se not 3.

Köp av tjänster	2020	2019
Köp av tjänster:		
– Köp av administrativa tjänster	1 035	1 029
Summa	1 035	1 029

Transaktioner under räkenskapsåret 2020:

Skulder för tidigare lån har reglerats under året till WSF Safety AB och Gyllene Triangeln AB. Nytt ägarlån har tagits genom att Ädelgrön AB har lånat in 30 Mkr till bolaget. Responderande förändring i skulder avser aktieutdelning till ägarna som ännu inte blivit utbetalda.

Skulder till närstående	2020-12-31	2019-12-31
AP Control AB	385	279
Gyllene Triangeln AB	443	10 334
André Åkerlund AB	1 179	0
Gardesa AB	1 447	0
Pelarhuset Office AB	321	0
Pelarhuset Lager 4 AB	110	0
Ädelgrön AB	32 968	0
Fastighets KB Västan	0	500
WSF Safety AB	0	34 826
Summa	36 853	45 939

NOT 11 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSA-FLÖDESANALYS

	2020-12-31	2019-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	181	37
Summa	181	37

NOT 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter räkenskapsårets slut har bolaget genomfört sin flytt av huvudkontor till nya lokaler i centrala Stockholm.

NOT 13 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 083 368 419
Utdelning på extra bolagstämma	-7 000 000
Årets resultat	1 192 189
	kronor 1 077 560 608

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	1 077 560 608
	kronor 1 077 560 608

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2021-04-14 för fastställelse.

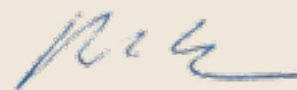
Stockholm 2021-04-14



Henrik Toll
Styrelseordförande



André Åkerlund



Robin Englén



Carl Tham



Nils Tham



Dan Eriksson

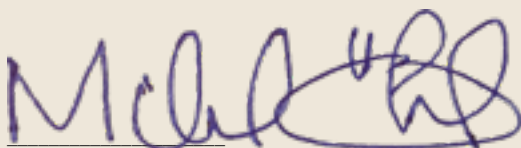


Niklas Borg

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom

Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

	Fastighetsägare	Beteckning	Kommun	Uthyrbar yta
1	Green Park Bergrummet AB	Ekfetet 3	Stockholm	37 000
2	Green Park Caproni AB	Caproni 1	Nyköping	15 210
3	Green Park Forellen AB	Forellen 23	Tyresö	2 865
4	Green Park JP17 AB	Jöns Petter Borg 17	Lund	12 900
5	Green Park L8 AB	Lissabon 8	Stockholm	4 667
6	Green Park M42 AB	Munin 42	Stockholm	8 215
7	Green Park S27 AB	Horisonten 3	Stockholm	1 332
8	Green Park S27 AB	Fallskärmen 2	Stockholm	339
9	Green Park S27 AB	Fallsk., Flygled., Horis.	Stockholm	12 357
10	Green Park Solna H3 AB	Huvudsta 3:11	Solna	22 000
				116 885

	Fastighetsägare	Beteckning	Kommun	Uthyrbar yta
11	Green S Ankarsrum 1 AB	Ankarsrum 1	Stockholm	1 975
12	Green S Domherren 5 AB	Domherren 5	Södertälje	8 646
13	Green S Ekfatet 4 AB	Ekfetet 4	Stockholm	4 280
14	Green S Förgasaren 5 AB	Förgasaren 5	Täby	2 362
15	Green S Hjulmakaren 2 AB	Hjulmakaren 2	Stockholm	5 564
16	Green S Rasten 2 AB	Rasten 2	Stockholm	3 902
17	Green S Skälby 2:14 AB	Skälby 2:14	Upplands Väsby	3 567
18	Green S Söderbymalm 7:14 AB	Söderbymalm 7:14	Haninge	3 137
19	Green S Veden 103 AB	Veden 103	Täby	3 093
20	Green S Vreten 12 KB	Vreten 12	Stockholm	8 577
				45 103

	Fastighetsägare	Beteckning	Kommun	Uthyrbar yta
21	Green GT AB	Riddaren 15	Stockholm	195
22	Green H53 AB	Harpan 53	Stockholm	1 114
23	Green Kalvsvik 16:4 AB	Kalvsvik 16:4	Haninge	5 151
24	Green Krejaren AB	Krejaren 21	Stockholm	1 371
25	Green Kumlet 7 AB	Kumlet 7	Stockholm	583
26	Green Luna AB	Luna 5	Södertälje	2 506
27	Green Mallen 11 AB	Mallen 11	Linköping	8 773
28	Green Spolaren 2 AB	Spolaren 2	Norrköping	5 152
				24 845

186 833

