

ÅRSREDOVISNING

20

21

GREEN GROUP

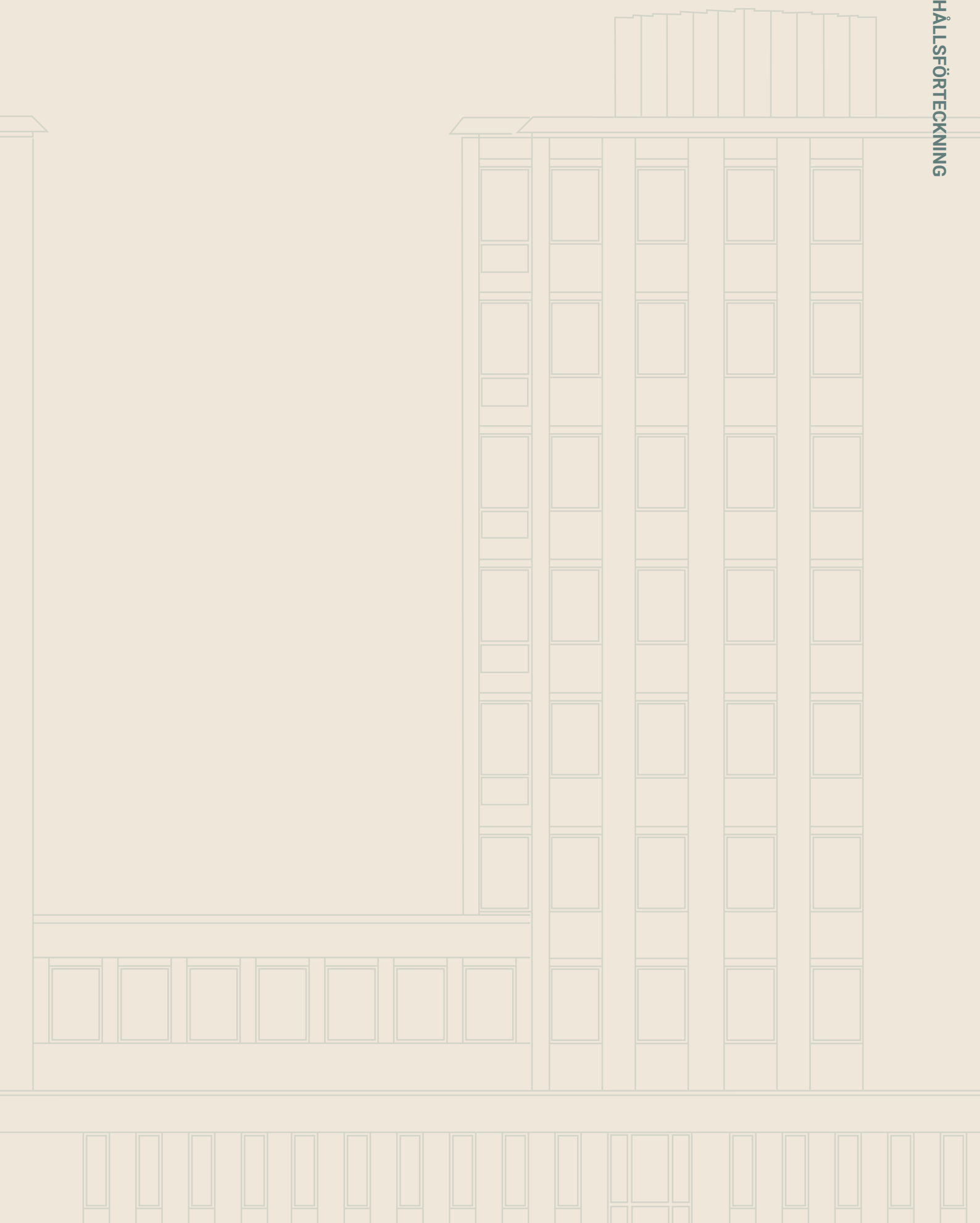
ÅRSREDOVISNING

20
21

GREEN GROUP

Innehållsförteckning

Green Group i korthet	6
Höjdpunkter 2021	8
Vd har ordet	10
Hållbarhet	13
Koncernen	14
Green Property	16
Green Park	20
Green Storage	24
Green Proptech	28
Fanan 18	30
Harpan 53	32
Huvudstagaraget	34
Centralgaraget	35
Prinsens Lager	36
Parkando	38
Enfidem	39
Styrelse	40
Ledning	44
Finansiella rapporter	47
Förvaltningsberättelse	48
Koncernens rapport över totalresultatet	53
Koncernens rapport över finansiell ställning	54
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	56
Koncernens rapport över kassaflöden	57
Koncernens tilläggsupplysningar	58
Moderbolagets resultaträkning	80
Moderbolagets balansräkning	81
Moderbolagets förändring i eget kapital	83
Moderbolagets rapport över kassaflöden	84
Moderbolagets tilläggsupplysningar	85
Revisionsberättelse	88
Fastighetsförteckning	90



Detta är Green Group

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

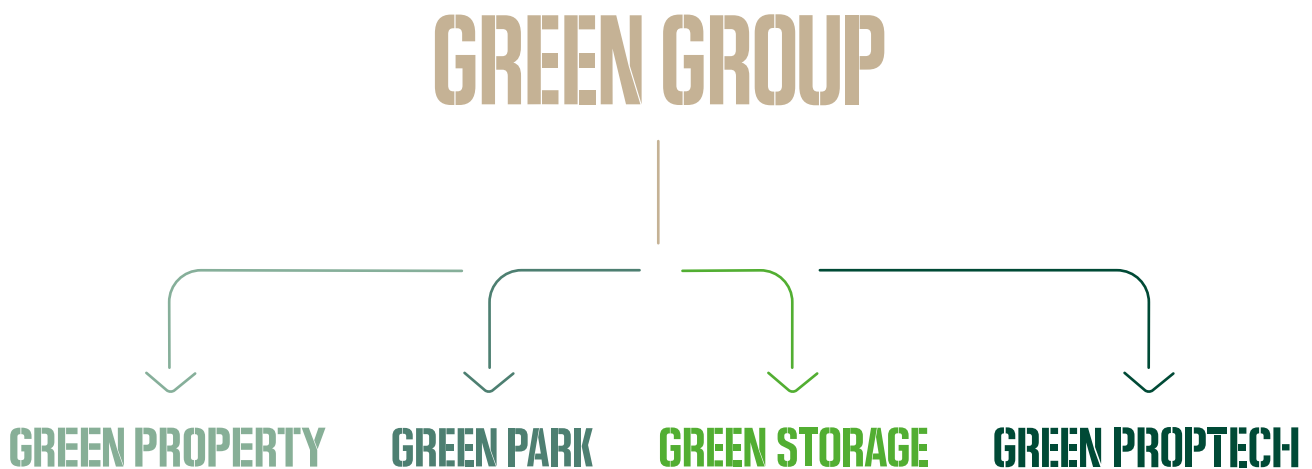
- **Green Property** är specialiserat på att äga och förvalta kommersiella fastigheter i innerstadslägen och centralt belägna lager- och logistikfastigheter.¹
- **Green Park** äger och förvaltar garagefastigheter med fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering.
- **Green Storage** bygger, äger och förvaltar heldigitala Self Storage-anläggningar. Bolaget äger även numera förrådskedjan 24Storage och är därmed störst i Sverige inom Self Storage.²
- **Green Proptech** utvecklar och investerar i bolag som är inriktade på fastighetsrelaterade tjänster med hög digitaliseringsgrad.

STRATEGIER

Finansiell styrka: Koncernen har hög soliditet och trygga ägare. Vid 2021 års slut hade Green Group ett eget kapital på 1,6 mdkr och en balansomslutning om 3,4 mdkr.

Engagerad och långsiktig ägare: I över tio års tid har Green Group byggt upp en solid fastighetsportfölj och lanserat tekniskt avancerade plattformar för garage och Self Storage.

Ledande affärsmodell: Alla bolag arbetar för att utveckla och tillämpa den senaste tekniken för sina respektive verksamhetsområden på ett hållbart sätt.



¹ Green Property hette tidigare Green Yield.

² Sedan november 2021 ägs Green Storage genom ett JV tillsammans med TIAA och konsolideras inte längre i koncernen.

Koncern

FASTIGHETER
antal

47

BELÅNINGSGRAD
procent

44

UTHYRBAR AREA
kvm

217 000

FASTIGHETSVÄRDE
miljarder kr

3,0

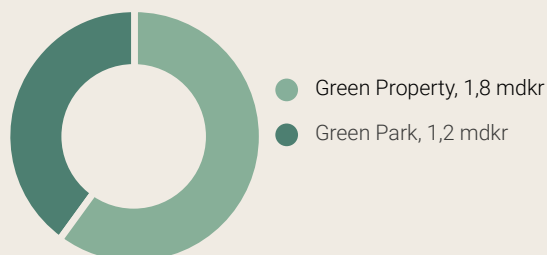
PARKERINGSPLATSER
antal

4 700

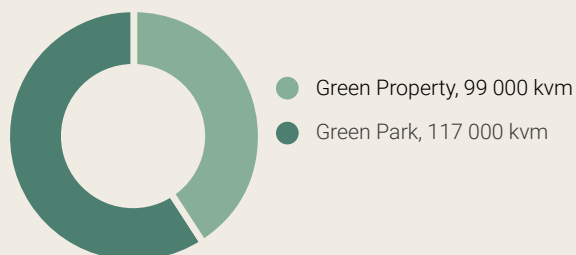
MILJÖCERTIFIERING
procent

23 Miljöcertifiering
fastighetsbeståndet
andel av marknadsvärde

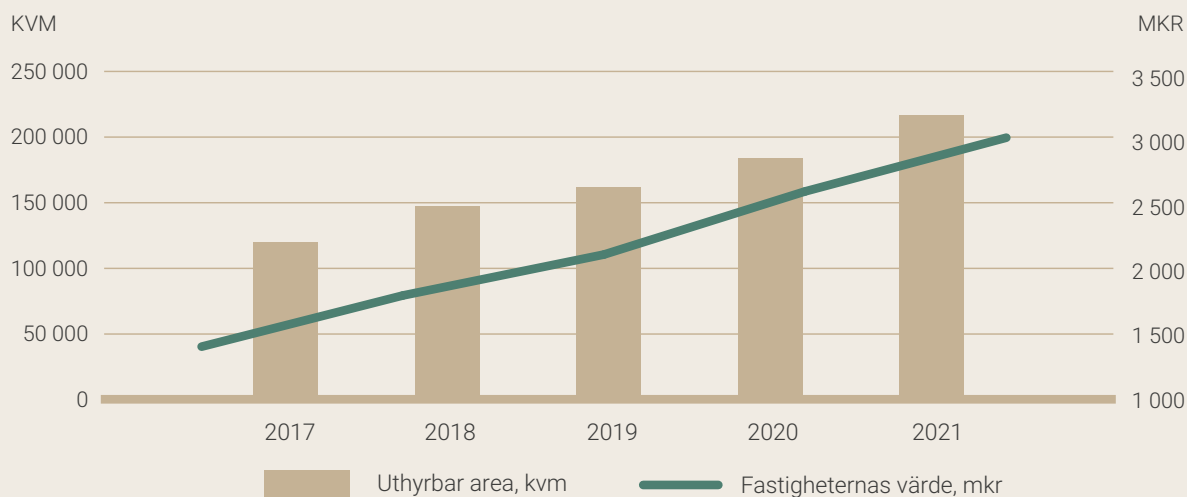
FASTIGHETSVÄRDE PER VERKSAMHETSOMRÅDE



UTHYRBAR AREA PER VERKSAMHETSOMRÅDE



FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



FASTIGHETER ÄGDA GENOM JOINT VENTURE

FASTIGHETER
antal

13

FASTIGHETSVÄRDE
miljoner kr

1,4

Höjdpunkter 2021

GREEN GROUP

- Koncernen har haft kraftig tillväxt inom samtliga verksamhetsområden samtidigt som belåningsgraden minskat och soliditeten ökat.
- Det egna kapitalet har ökat väsentligt under året, trots att en stor utdelning gjordes till aktieägarna i samband med Green Storage-affären.
- Arbetet med att bygga upp en egen organisation har fortsatt under året. Både en fastighetschef och en hyresadministratör har anställts. En separat vd för snabbväxande Green Property har anställts. Green Property:s vd ingår i koncernledningen och blir delägare i Green Group.
- Under året har hållbarhetsarbetet intensifierats. Hållbarhetsmål och strategier har haft hög prioritet.

GREEN PROPERTY

- Gustaf Grundström har rekryterats som vd för Green Property-koncernen.
- Har förvärvat 29 fastigheter under året, vilket ökat fastighetsvärdet med 1,2 mdkr (300 procent) jämfört med föregående år. Urval av förvärv är:
 - Fanan 18 på Narvavägen 12, som innehåller bostäder, kontor, förskola och garage.
 - Kostern 9 på Lidingö, som innehåller kontor, gym, butiker och restaurang.
 - Vallstanäs 2:343 "RosersPort" i Rosersberg, som innehåller verkstad, bensinmack och restauranger. I samband med förvärvet hyrdes de två vakanta restauranglokalerna ut.
 - Förvärvat 19 fastigheter genom en sale and leaseback-affär, 20-åriga hyresavtal, med fordonsvårdsbolaget Glimra.
- Nyemission av 240 mkr i preferensaktier.
- Förvärvat majoritetspost i Prinsens Lager samt Markprinsen, som är ett Self Storage-bolag med lagring i containrar. Bolaget finns idag etablerat på 22 platser runt om i Sverige.
- Erhållit planbesked för uppstart av detaljplanearbete för att förtäta fastigheten Fanan 18 på Narvavägen.
- Bildat ett samägt bolag, "Greenova", tillsammans med Genova, varigenom tre fastigheter i Åkersberga, med stor utvecklingspotential, förvärvats.

GREEN PARK

- Renoveringen av Huvudstagaraget färdigställdes. Renoveringen omfattade ca 23 000 kvm. Garaget öppnade för kunder i november 2021 och är idag ett av Sveriges laddplatstätaste garage.
- Avyttrade fastighet om 6 000 kvm till Green Storage för ett underliggande fastighetsvärde om 88 MSEK.
- Intensifierat arbetet med att möjliggöra elbilsaddning på majoriteten av alla platser i Green Parks garage.
- Anpassningen av 723 kvm vertikal grönsaksodling (hydroponisk odling) i Bergrumsgaraget färdigställdes.
- Ansökan om bygglov för världens första svävande padelbana inne i Bergrumsgaraget lämnades in.
- Mer än 12 000 kvm lokaler hyrdes ut i garagen med en årlig kallhyra om ca 8,3 MSEK.

GREEN STORAGE

- Har sålt in Green Storage till ett samägt bolag som bildats med TIAA (Teachers Insurance and Annuity Association), en av världens största kapitalförvaltare. TIAAs investering förvaltas av Nuveen Real Estate, ett helägt dotterbolag till TIAA. Green Storage siktar nu på att expanderas till nya marknader i och utanför Sverige.
- Fyra nya anläggningar har öppnats under året; Handen, Täby kyrkby, Täby Enhagsvägen och Huvudsta.
- Tre nya fastigheter har förvärvats.
- Byggnationen av ytterligare fem nya anläggningar har startat, vilka beräknas öppnas under 2022.

GREEN PROPTech

- Genomfört försäljning av majoritetsposter i Parkando och Elbilio till Hydda, ett proptech-bolag lett av Vasakronan och BLQ Invest.
- Genomfört investering i Enfidem, Sveriges ledande virtuella CFO-tjänst för fastighetsägare.
- Deltagit i nyemission och utökat ägandet i Parakey, Nordens största leverantör av digitala låstjänster.
- Deltagit i nyemission i Mobility 46, leverantör av digitala tjänster för parkeringsbranschen.

Beprövad modell ger fortsatt tillväxt och lönsamhet

Tittar man tillbaka på 2021 så slås man av att vi har lyckats hålla hög takt på alla fronter. Vi har genomfört ett 30-tal fastighetsförvärv, öppnat fyra nya Self Storage-anläggningar, genomfört ett antal Proptech-transaktioner och byggt en stabil organisation. Green Group har behållit sin identitet som det innovativa fastighetsbolaget som använder den senaste tekniken och de bästa metoderna för att öka såväl kundnytta som lönsamhet. Vi är långsiktiga ägare och vårdar våra kundrelationer. Vår ambition är att skapa fastigheter vi själva skulle vilja vara hyresgäst i.

Historiskt har vår modell fungerat, 2021 var inget undantag. Vi har växt inom alla våra segment under året.

Över 30 fastigheter med totalt 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta har förvärvats under det gångna året. Den största delen av värdena på nytilskotten ligger i absolut premiumläge i Stockholm.

Den största förändringen i koncernen är partnerskapet med TIAA (Teachers Insurance and Annuity Association), en av världens största kapitalförvaltare. TIAA och Green Group har bildat ett Joint Venture genom vilket Green Storage nu ägs. Den gemensamma expansionsplanen är högt ställd och steget ut i Europa är nära förestående. Det gemensamma bolaget köpte ut 24Storage från Stockholmsbörsen, vilket innebär att vi nu är marknadsledande inom Self Storage i Sverige.

Koncernens fastighetsvärde har mer än fördubblats under året. Dock har en stor del lyfts ut ur balansräkningen på grund av JV:et med TIAA. I samband med det klassificerades Green Storage om från dotterbolag till en investering i balansräkningen, vilket minskade fastighetsvärdet med ca 1,1 mdkr.

Operativt har vår vision om att ha ett digitalt bemötande av våra kunder visat sig fungera väl. Våra helt digitaliserade garage- och Self Storage-anläggningar har tagits emot positivt av kunderna och efterfrågan har varit hög. Det finns skäl att tro att detta kommer att hålla i sig även när pandemin har gått över. Tekniken medger såväl snabb och enkel service dygnet runt som en möjlighet att hålla konkurrenskraftiga priser och god lönsamhet.

Green Property äger och förvaltar innerstadsfastigheter samt lager- och logistikfastigheter i urbana lägen. Den fina innerstadsporföljen har en bra balans mellan kommersiella ytor, bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets största förvärv under 2021 är fastigheten Stockholm Fanan 18 om 6 000 kvm på Narvavägen i Stockholm.

Green Storage driver Europas första helt digitaliserade förrådsuthyrning. Det betyder att hela kundresan äger rum i en mobilapp; från val av förråd och avtalsskrivning till digitala nycklar, som öppnar såväl infartsgrinden som entréer och kundernas egna förråd. Tillväxten har varit stark under 2021 och våra nyckeltal slår alla konkurrenter med råge. Det finns all anledning att anta att en etablering i övriga Europa kommer att fungera bra.

Green Group har även stärkt sin position inom Self Storage genom att förvärva majoriteten av Prinsens Lager, vilket är ett relativt nytt koncept i Sverige med lagring i containrar. Företaget har i dagsläget anläggningar på 22 platser runtom i Sverige, från Falun till Lund, och högt ställda expansionsplaner. Efter partnerskapet med Green Group har bolaget även börjat genomföra investeringar i mark genom bolaget Mark Prinsen och äger nu marken till fem av Prinsens Lagers anläggningar.





Att ha långsiktiga relationer med nöjda kunder är grunden för vår verksamhet.



Green Park äger och förvaltar garagefastigheter på modernast möjliga sätt. De som parkerar hos Green Park märker snart att det går att göra mer än att bara ställa ifrån sig bilen i en snygg och trygg miljö. Det går också att ladda sin elbil, få bilen tvättad, däckena skiftade och ta emot leveranser.

Green Park har under 2021 öppnat Sveriges modernaste garage med 700 parkeringsplatser i Solna. Anläggningen har den modernaste tekniken, mobilitetsrelaterad kringsservice och inte minst erbjuder den 300 laddplatser för elbilar - något som det är akut brist på i Stockholmsregionen.

Strategin att förvärva och driva garage i bostadsrättsföreningar fortsätter och utvecklas och Green park har under året gjort ett par sådana förvärv.

Green Proptech, som är gruppens digitala utvecklingsbolag, har fortsatt ägande i företag som Parkando, Parakey, Mobility46, Elbilio, Voltiva, Enfidem och Garageplatsen.se.

Enfidem är ett nyförvärv under året som utvecklar ekonomi- och lånehanteringssystem specialsytt för fastighetsbolag. Alla bolag i Green Proptech säljer sina tjänster till externa kunder och till Green Group.

Finansiellt har Green Group fortsatt god lönsamhet, hög soliditet och starka ägare. Det finns all anledning att tro att framtiden kommer att innebära ytterligare tillväxt i kombination med god lönsamhet.

Niklas Borg, vd



VÄRMD VÄRME

Så jobbar vi hållbart

Green Groups hållbarhetsfilosofi och arbete är en förutsättning för att skapa långsiktighet och synergier i vår affär. Hållbarhet är därför en grundläggande del av vårt arbete från förvärvsprocessen och genom hela förvaltningen.

Vi vill att alla förvärv tydligt kan påvisa ett hållbart värde. Det kan exempelvis vara möjligheter att skapa nya ytor, alternativa användningsområden eller förbättra fastighetens kapacitet genom effektiviserad användning av yta eller drift.

Syftet med vårt hållbarhetsarbete är att fortsatt kunna skapa långsiktigt aktieägarvärde genom en hållbar affärsmodell och samtidigt bidra med en god samhällspåverkan utifrån både ett socialt och miljömässigt perspektiv.

Green Group ska bidra till en hållbar utveckling och hållbarhetsmålen ska vara integrerade i verksamheten och ge konkreta resultat. Vi tar de Globala hållbarhetsmålen (SDG) i beaktande när vi utvecklar vår hållbarhetsstrategi, och ser möjligheten att genom vårt arbete kunna bidra till följande SDG:er:



Vårt engagemang för hållbarhetsfrågor stöds av alla våra intressenter. Det generellt ökade fokuset på området skapar synergier i vårt arbete. Under året har en rad olika aktiviteter kopplade till hållbarhet genomförts inte bara inom Green Group utan också ibland våra hyresgäster.

Förutom att vi genomfört viktiga energiförbättrande åtgärder på flertalet av våra fastigheter har vi även säkerställt att vi köper in 100 procent förnybar el. Vi har möjlighet att bidra till positiv miljöpåverkan genom vår affärsverksamhet. Exempelvis förvärvade vi 2017 ett fallfärdigt garage på 23 000 kvadratmeter i Solna, som renoverades och delades av till en heldigital Self Storage-anläggning om 6 000 kvm och ett toppmodernt garage om 17 000 kvm.

Green Storage kunder sparar och återanvänder saker istället för att konsumera och slänga vilket bidrar till en cirkulär ekonomi. Garaget är ett av Sveriges modernaste och har utrustats med fler än 300 laddplatser, vilket bidrar till att Green Parks kunder i större utsträckning kan välja att använda sig av miljöbil. Våra garage är även utrustade med den 100 procent fossilfria frakttjänsten Instabox och med elbilspooltjänsten Elbilio, vilket även det bidrar till att våra kunder kan välja miljöeffektiva lösningar i sin vardag.

Green Group är under utveckling av sitt klimatarbete men kommer under året att genomföra en djupare klimatanalys och påbörja mätning av vårt klimatutsläpp (Scope 1 och 2) för att kunna säkerställa minskningar av koldioxidutsläpp.

Green Group har också satt som mål att öka antalet gröna hyresavtal med våra hyresgäster med start 2022 och miljöcertifiera fler fastigheter inom Green Property.

Bra verksamhet i fastigheterna och effektivt utnyttjande av ytan ger lönsamhet för alla

Green Group är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande. Med hjälp av modern teknik och samverkan med hyresgästerna skapas goda affärer och stabil tillväxt.

Green Groups sätt att förvalta innebär innovativt utnyttjande av fastigheterna, den senaste tekniken för administration, långsiktiga kundrelationer, bra partner och stabila hyresgäster.

Genom detta kan bolaget fylla fastigheterna med bra verksamheter, utnyttja synergier och stärka lönsamheten för alla inblandade.

Under 2021 har Green Group gjort ett antal förvärv och investeringar och därmed ökat fastighetsvärdet från 2,6 miljarder kronor till 3,0 miljarder kronor. Gruppen har under året ingått ett samarbete med TIAA (Teachers Insurance and Annuity Association) kring Green Storage och genom det nya samarbetsbolaget köpt ut 24Storage från Stockholmsbörsen och därmed skapat Sveriges största Self Storage-bolag.

Gruppen har fyra affärsområden: Green Property, Green Park, Green Storage och Green Proptech.

Green Property äger kommersiella fastigheter i innerstads-lägen och centralt belägna lager- och logistikfastigheter.

Green Park äger och förvaltar garagefastigheter med fokus på hållbarhet, trygghet och digitalisering.

Bolaget är marknadsledande på tjänster och servicefunktioner kopplade till mobilitet och optimal användning av ytor i garagefastigheter.

Green Storage bygger, äger och förvaltar heldigitala Self Storage-anläggningar, som erbjuder förråd till allmänheten. Företaget har revolutionerat branschen genom att vara först i Europa med hundraprocentig digitalisering.



Ett innovativt utnyttjande av fastigheterna och långsiktiga relationer med hyresgäster och kunder skapar lönsamhet och stabilitet.

NIKLAS BORG, VD GREEN GROUP





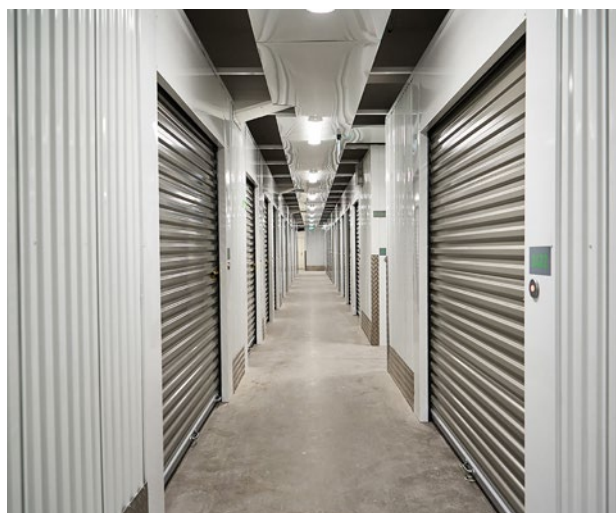
Green Proptech investerar i bolag som utvecklar tekniska lösningar för fastighetsbranschen för att kunna skapa större kundnytta och effektivare förvaltning. Bolaget äger eller investerar långsiktigt i innovativa företag som är relevanta för gruppens verksamhet.

Koncernen har hög soliditet och trygga ägare. Vid utgången av 2021 hade Green Group ett eget kapital på 1,6 miljarder kronor och en balansomslutning på 3,4 miljarder kronor.

Affärsmodellen är väl beprövad sedan mer än tio år. Ambitionen är att vara ledande inom ny teknik och digitalisering av fastigheter när det gäller förvaltning och service till hyresgäster och slutkunder. En del av strategin innebär att fastigheter används på ett kreativt sätt och de olika bolagen drar nytta av varandras affärsområden. Detta har varit framgångsrikt och kommer att utvecklas ytterligare.

Digitaliseringen har visat sig vara attraktiv under covid-19-pandemin och det finns ingen anledning att befara att detta kommer att förändras.

Green Groups ägande och förvaltning utmärks av långsiktighet. Under mer än tio år har företaget byggt upp en solid fastighetsportfölj och planerna är att växa genom ytterligare förvärv.



Innovativ utveckling kombinerat med trygga relationer är receptet för framgång

För ett fastighetsbolag är 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 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 2021 gjordes ett antal förvärv som tillsammans med utveckling av befintligt bestånd och årets marknadsuppgång bidrog till en ökning av fastighetsvärdena om 300 procent till 1,8 mdkr.

Vi ser en ökad konkurrens på den tredimensionella marknaden, där Green Property tidigare varit nästan ensam aktör. Därför har bolaget sedan ett par år breddat sig och inriktningen är numera även mer traditionella fastigheter.

Av många förvärv under året kan två nämnas för att visa bredden i Green Property's förvärvsstrategier. Det första är en fastighet i kvarteret Fanan på Östermalm. Läget i korsningen Narvavägen, Linnégatan och Banérgatan med utsikt ner mot Djurgårdsbron är spektakulärt. Det andra förvärvet är marken tillhörig en kedja av gör-det-själv-biltvättar som finns över hela landet. Kedjan fortsätter sin verksamhet med ett hyresavtal på 20 år. Det handlar om sammanlagt 19 anläggningar och köpoption på nystartade anläggningar, där man redan under Q1 2022 tillträtt ytterligare sex anläggningar.

Det nuvarande beståndet är väl utvecklat efter tidigare års intensiva uthyrningsarbete och målet att ha långsiktiga relationer med hyresgästerna är uppfyllt.

Ambitionen från 2020 att under 2021 intensifiera arbetet med att förvärva nya fastigheter har infriats. Det gäller

också strategin att köpa fastigheter med traditionell handel och successivt konvertera ytorna till andra verksamheter.

Ambitionen att skapa allt bättre och mer långsiktigt trygga verksamheter driver varje dag Green Property's medarbetare i deras arbete med fastighetsförvaltning.

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 innovativa förändringar tillsammans med engagerade hyresgäster är den fortsatta utvecklingen av padelanläggningen i en tidigare golfhall i Haninge, som nu får utökad service genom nya hyresgäster, bland annat en fysioterapeut (sjukgymnast) och en restaurangverksamhet genom inglasning av restaurangens uteservering.

Under 2022 planeras ytterligare expansion. Påverkan från covid-19-pandemin har under 2021 följt trenden från 2020 att vara mindre än ursprungligen befarats.



Under 2021 har vi överträffat förväntningarna när det gäller förvärv samtidigt som vi vårdat våra befintliga hyresgäster

GUSTAF GRUNDSTRÖM, VD GREEN PROPERTY





Spolaren 2, Norrköping



Vallstanäs 2:343, Rosersberg



Kumlet 7, Östermalm



Krejaren 21, Östermalm



Utsikten från fastigheten Fanan 18 på Narvavägen 12

FASTIGHETER

antal

37

UTHYRINGSBAR AREA

kvm

99 000

UTHYRINGSGRAD

procent

100

FASTIGHETSVÄRDE

miljarder kr

1,8

TOTALT HYRESVÄRDE

miljoner kr

70

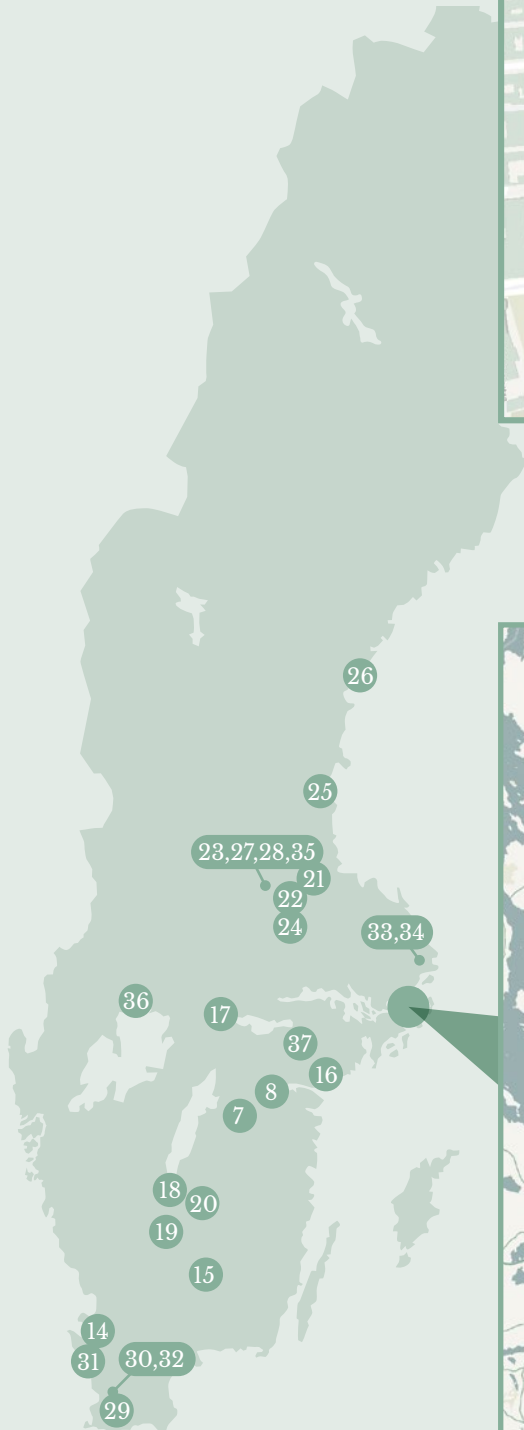
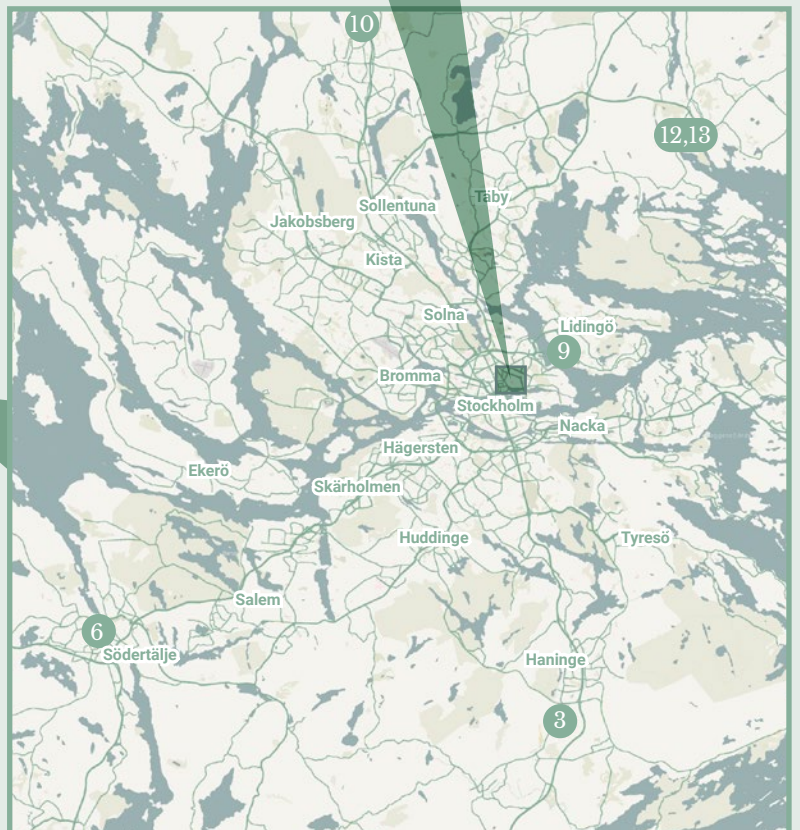
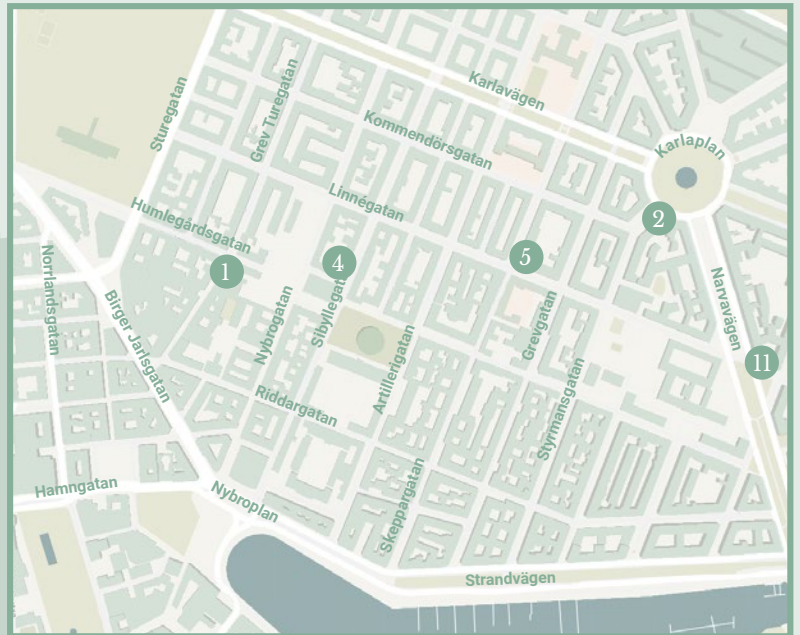
BELÅNINGSGRAD

procent

44

Våra fastigheter

**GREEN
PROPERTY**



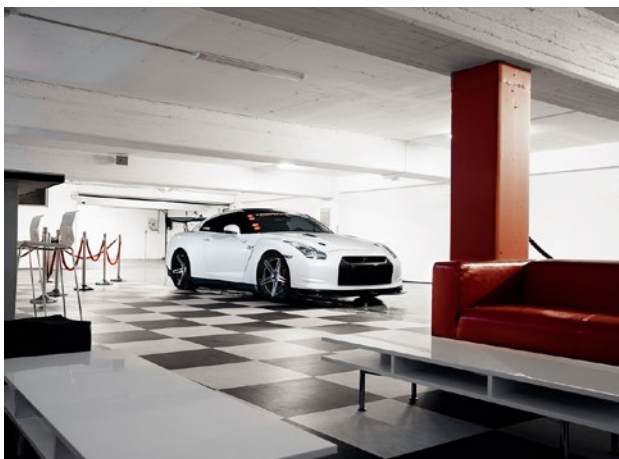
- 1 RIDDAREN 15, STOCKHOLM**
Adress: Grev Turegatan 20
Yta: 208 kvm
Beskrivning: Restaurang, Gastrotek Zink
- 2 HARPAN 53, STOCKHOLM**
Adress: Karlaplan 4
Yta: 1 4713 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, Maximteatern
- 3 KALVSVIK 16:4, HANINGE**
Adress: Nynäsvägen 150
Yta: 4 769 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, padel, restauranger och gym
- 4 KREJAREN 21, STOCKHOLM**
Adress: Östermalmstorg 5
Yta: 1 518 kvm
Beskrivning: Kommersiella lokaler, hotell och restauranger
- 5 KUMLET 7, ÖSTERMARM**
Adress: Linnégatan 51
Yta: 583 kvm
Beskrivning: Kontor, showroom och garage
- 6 LUNA 5, SÖDERTÄLJE**
Adress: Storgatan 7
Yta: 5 152 kvm
Beskrivning: Kontor, gym och butik
- 7 MALLEN 11, LINKÖPING**
Adress: Harstenagatan 2
Yta: 8 773 kvm
Beskrivning: Industri och lager
- 8 SPOLAREN 2, NORRKÖPING**
Adress: Maskingatan 10
Yta: 5 152 kvm
Beskrivning: Industri- och butikslokaler
- 9 KOSTERN 9, LIDINGÖ**
Adress: Bodalsvägen 2A
Yta: 2 237 kvm
Beskrivning: Butik, kontor, gym och restaurang
- 10 VALLSTANÄS 2:343, SIGTUNA**
Adress: Norrsundavägen 202
Yta: 3 604 kvm
Beskrivning: Verkstad, bensinmack, restauranger
- 11 FANAN 18, STOCKHOLM**
Adress: Narvavägen 12
Yta: 5 744 kvm
Beskrivning: Bostäder, kontor, förskola och garage
- 12 RUNÖ 7:86, ÅKERSBERGA**
Adress: Rallarvägen 7
Yta: 6 483 kvm
Beskrivning: Restaurang
- 13 RUNÖ 7:374, ÅKERSBERGA**
Adress: Rallarvägen 7
Yta: 4 646 kvm
Beskrivning: Bensinmack
- 14 PLÅTEN 3, ÄNGELHOLM**
Adress: Nordalagatan 2B
Yta: 2 141kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 15 EPIDOTEN 2, VÄXJÖ**
Adress: Nydalavägen 25
Yta: 1 349 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 16 KOLVAGNEN 1, OXELÖSUND**
Adress: Folkegränd 2
Yta: 1 513 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 17 BATTERIET 4, ÖREBRO**
Adress: Dialoggatan 7
Yta: 1 111 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 18 VAKAN 2, JÖNKÖPING**
Adress: Ekhagsringen 73
Yta: 2 126 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 19 ARMATUREN 5, VÄRNAMO**
Adress: Armaturgatan 1B
Yta: 1 187 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 20 LAMPAN 9, NÄSSJÖ**
Adress: Brånnavägen 3B
Yta: 1 077 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 21 KORPEN 2, SANDVIKEN**
Adress: Fredriksgatan 65
Yta: 1 304 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 22 ELVERKET 10, HEDEMORA**
Adress: Ivarshyttevägen 6B
Yta: 4 040 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 23 SPETTET 1, BORLÄNGE**
Adress: Lustbergsvägen 7
Yta: 2 275 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 24 PUMPEN 4, AVESTA**
Adress: Krylbovägen 8
Yta: 1 518 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 25 VRÅKEN 10, SÖDERHAMN**
Adress: Söderhamnsporten
Yta: 563 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 26 FASTLANDET 2:98, HÄRNÖSAND**
Adress: Djuphamnsvägen 17
Yta: 1 804 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 27 TVIKSTA 4, FALUN**
Adress: Skyfallsvägen 6
Yta: 1 000 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 28 MORMOR 8, FALUN**
Adress: Nicolaivägen E16
Yta: 1 740 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 29 SVEDALA 100:177, SVEDALA**
Adress: Norra Ellenborgsgatan 3
Yta: 2 728 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 30 AVTALET 9, LUND**
Adress: Förhandlingsvägen
Yta: 2 180 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 31 KVADRATEN 1, HELSINGBORG**
Adress: Hortensiegatan 2
Yta: 1 756 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 32 DIORITEN 6, LUND**
Adress: Gnejsvägen 14
Yta: 920 kvm
Beskrivning: Biltvätt
- 33 ÄDELGASEN 8, NORRTÄLJE**
Adress: Sikavägen 9
Yta: 2 939 kvm
Beskrivning: Prinsens Lager
- 34 TRÅLEN 20, NORRTÄLJE**
Adress: Backtorpshöjden 28
Yta: 3 455 kvm
Beskrivning: Prinsens Lager
- 35 NEDRE GRUVRISET 30:3, FALUN**
Adress: Samuelsdalsvägen 10
Yta: 5 510 kvm
Beskrivning: Prinsens Lager
- 36 SKRAPAN 13, KARLSTAD**
Adress: Hedjämnan 4
Yta: 4 216 kvm
Beskrivning: Prinsens Lager
- 37 BARKEN 40, KATRINEHOLM**
Adress: Movägen 10
Yta: 2 800 kvm
Beskrivning: Prinsens Lager

Green Park laddar för modern mobilitet

Green Parks affärsidé är att äga, förvalta och utveckla garagefastigheter. Med hjälp av den senaste tekniken erbjuder kunderna de bästa tjänsterna på marknaden. Stabila relationer med kunder och samarbetspartner är centralt för verksamheten.

Green Park förvaltar i dagsläget 117 000 kvadratmeter med cirka 4 500 parkeringsplatser i Stockholm med omnejd samt därtill en hel del kommersiella lokaler. Den höga digitaliseringsgraden ger flera fördelar. Avtal, kundservice, mobilitetstjänster och betalning sker enklast i en app eller online. Servicen till kunden blir snabb och lättillgänglig och administrationskostnaderna minskar. Appen ersätter nycklar eller passerkort för att komma in i anläggningarna.

Green Parks garage har en ren, ljus och trygg miljö. Den nyaameratekniken som tagits fram har visat sig fungera väl. Tekniken hanterar alla former av nyttjanderätter i garaget och bidrar till att optimera användningen av ytan. Den möjliggör även betalning via Swish.



Green Park är en självklar samarbetspartner för både kommuner och utvecklare när nya bostadskvarter växer fram. Ett smart utnyttjande av parkeringsytan bidrar till att kommunens parkeringsnormer kan uppfyllas rationellt och kostnadseffektivt samtidigt som utvecklarens totala ekonomi blir bättre genom att Green Park förvärvar garaget

JESPER ERICSSON, GREEN PARK



PARKERINGSPLATSER

antal

4 500**FASTIGHETER**

antal

10**FASTIGHETSVÄRDE**

miljarder kr

1,2**UTHYRNINGSBAR AREA**

kvm

117 000**TOTALT HYRESVÄRDE**

miljoner kr

54**BELÅNINGSGRAD**

procent

43

I Green Parks garage finns ofta en rad kringtjänster tillgängliga, som miljövänlig biltvätt, elbilspool, laddning, däckbyte med däckhotell, skåp för varuleveranser och kemtvätt m.m. Tjänsterna tillhandahålls genom egenutvecklad teknik och fristående leverantörer, där Green Group i många fall är delägare.

Green Park har de senaste åren blivit en självklar samarbetspartner för både kommuner och fastighetsutvecklare när nya bostadskvarter växer fram. Affärsmodellen är enkel och bygger på att Green Park förvärvar garage och eventuella kommersiella lokaler genom en så kallad 3D-fastighet i vilken parkeringsnormen säkerställs. Ett optimalt utnyttjande av parkeringsytan gör dessutom att kommunens parkeringsnormer kan uppfyllas rationellt och kostnadseffektivt.

En av de mest uppmärksammade händelserna under 2021 var öppnandet av Huvudstagaraget med ca 700 platser varav fler än 300 laddstolpar och omtaget av det klassiska Centralgaraget i hörnet av Sveavägen och Vanadisvägen (se särskild artikel på sidan 33-34).

Under 2021 har Green Park också intensifierat arbetet med att utveckla befintliga garageytor till lokaler och förvärva nya lokaler för verksamheter kopplade till befintlig garageverksamhet – ofta med entréer och fönster i gatuplan. De lokalerna kommer att kunna fyllas med mobilitetsrelaterad verksamhet och service såsom verkstad, bilprovning, rekonditionering och liknande.

De i förra årets årsredovisning uppmärksammade hyresgästerna Urban Oasis som producerar närodlat grönsaker i Green Parks bergrumsgarage, skjutbanan The Roost och Autolifegaraget för exklusiva sportbilar finns kvar och fortsätter att utveckla sina verksamheter i nära samarbete med sin fastighetsägare Green Park.

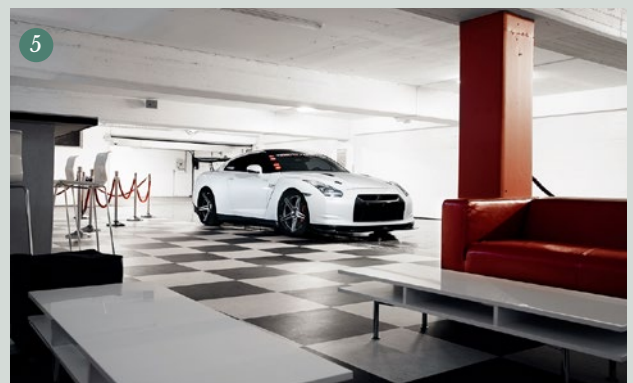
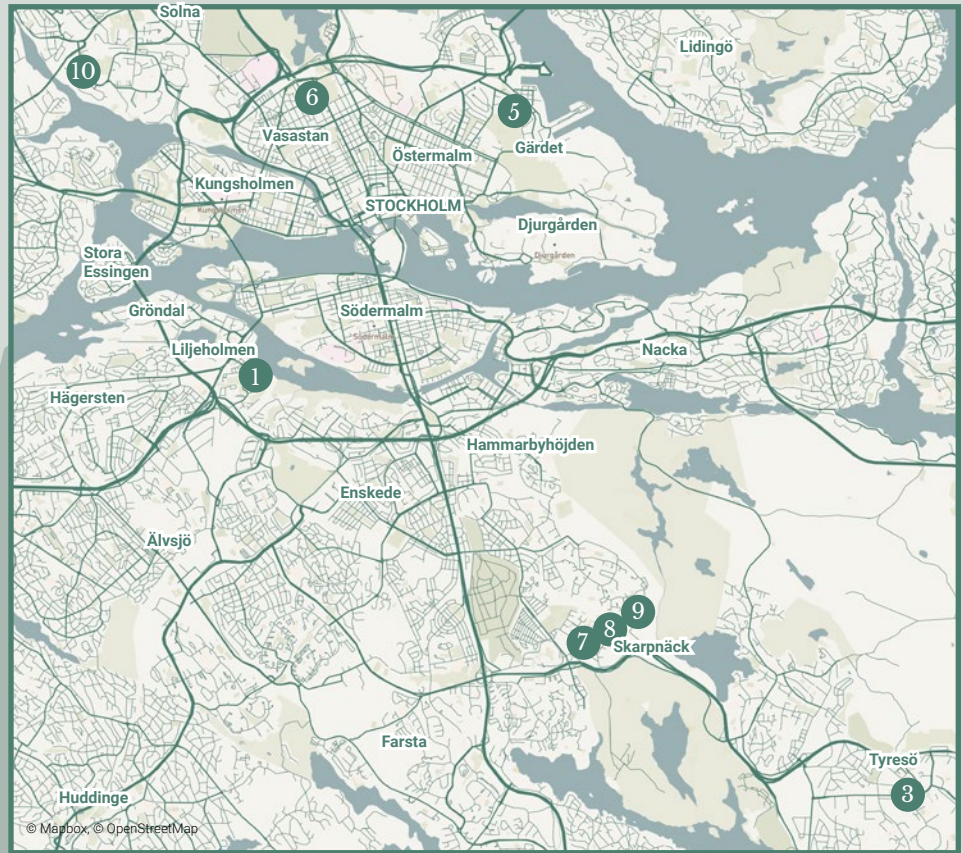
Den kanske viktigaste satsningen som Green Park jobbat med under 2021 är vidare att på alla vis säkerställa nödvändig elkraft in till sina fastigheter för att långsiktigt kunna möta marknadens ökade efterfrågan på elbilsladdning.

DIGITALA PARKERINGS- OCH MOBILITETSTJÄNSTER SOM GREEN PARK ERBJUDER:

- Digitala nycklar
- Elbilspool
- Vespapool
- Sparkcykelpool
- Smart uppkopplad elbilsladdning
- Kameranätverk (ParknPay) för besöks- och timparkering
- Biltvätt utan vatten på plats där bilen står parkerad
- Däckbyten
- Varuutlämning
- Kemtvättsskåp
- Samlingsfaktura på ovan tjänster och service
- Statistik på parkeringsplatsnivå för intäktoptimering
- Green Park som partner i samband med stadsutveckling

Våra fastigheter

GREEN PARK



4

2

10

5

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

2 **CAPRONI 1, NYKÖPING**
Adress: Divisionsvägen 1
Yta: 19 311 kvm
Beskrivning: Flygplatsparkering och hotell

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

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

5 **LISSABON 8, STOCKHOLM**
Adress: Öregrundsgatan 17
Yta: 5 554 kvm
Beskrivning: Butikslokaler, tryckeri och specialbilsgarage

6 **MUNIN 42, STOCKHOLM**
Adress: Vanadisvägen 2-4
Yta: 8 767 kvm
Beskrivning: Parkering

7 **HORISONTEN 3, SKARPNÄCK**
Adress: Pilotgatan 3
Yta: 1 332 kvm
Beskrivning: Parkering

8 **FALLSKÄRMEN 2, SKARPNÄCK**
Adress: Segelflygsgatan 4
Yta: 339 kvm
Beskrivning: Parkering

9 **FLYGLEDAREN 3, SKARPNÄCK**
Adress: Luftskeppsgatan 1
Yta: 12 357 kvm
Beskrivning: Parkering

10 **HUVUDSTA 3:30, SOLNA**
Adress: Anderstorpsvägen 18
Yta: 17 036 kvm
Beskrivning: Parkering





Populärt koncept, hög tillväxt och siktet inställt på Europa.

Green Storage bygger, äger och förvaltar digitala Self Storage-anläggningar. Green Storage har revolutionerat branschen genom att vara först i Europa med att vara helt digitala. Utvecklingen under 2021 har bekräftat trenden från tidigare år, att konceptet är mycket uppskattat av marknaden.

Green Storage har haft ett väldigt bra år med flera tusen nya förråd och fyra nyöppnade anläggningar. Byggnationen av ytterligare fem nya anläggningar har startat, vilka beräknas öppna under 2022.

En stor nyhet under 2021 är att Green Storage har fått en ny delägare. Green Group har bildat ett Joint Venture med TIAA (Teachers Insurance and Annuity Association), amerikanska lärarförbundets pensionskassa, en av världens största kapitalförvaltare. TIAAs investering förvaltas av Nuveen Real Estate, ett helägt dotterbolag till TIAA. Direkt efter bildandet av JV:et köptes konkurrenten 24Storage ut

från Stockholmsbörsen. Vårt gemensamma bolag är nu den största aktören i Sverige inom Self Storage, vilket är en rolig milstolpe att uppnå på så kort tid.

Kundresan hos Green Storage är helt digital. Bokning av förråd, avtalskrivning och betalning sker online och är tillgängligt 24 timmar om dygnet, sju dagar i veckan. Appen gör att telefonen fungerar som nyckel till hela anläggningen, från grind till förrådsdörr. Processen att bli kund är väldigt enkel och det går att få tillträde till förrådet på bara några minuter från det att man bestämt sig att bli kund. Allt sköts online. En uppskattad tjänst som möjliggörs av den digitala



JV:et med TIAA känns spännande och roligt. Green Storage går in i en ny fas, den nya ägargruppen möjliggör en expansion ut i Europa. Nu när vi är störst i Sverige är det ett naturligt nästa steg.

STEFAN NILSSON, VD GREEN STORAGE

tekniken är att kunden, på ett säkert och enkelt sätt, kan dela en digital nyckel till sitt förråd med exempelvis anhörig eller flyttfirma. Det innebär att man som kund inte behöver närvara när flyttfirman lämnar tillhörigheterna på anläggningen eller när ens mor vill låna verktygslådan. Kunden bestämmer själv vem och när någon annan har tillgång till förrådet utan att överlämna fysiska nycklar eller lämna ut koder. Mottagaren av en digital nyckel måste alltid verifiera sig via Bank-ID, vilket är tryggt för våra kunder.

Den höga digitaliseringsgraden ger lägre kostnader, vilket i sin tur möjliggör att vi kan hålla ett attraktivt pris i förhållande till våra konkurrenter, något som kunderna verkligen uppskattar.

Under 2021 öppnades anläggningar i Handen, Täby kyrkby, Täby Enhagsvägen och i Solna.

Det betyder att Green Storage i dag har nio öppna anläggningar med totalt cirka 3 900 förråd. Vi har gått från 7 500 kvadratmeter 2020 till drygt 13 000 kvadratmeter i slutet av 2021. Antalet kunder har ökat till cirka 2 700, vilket betyder en beläggningsgrad på 70 procent i den totala Self Storage-portföljen, vilket är väldigt bra med tanke på hur den är ung. Den starka uthyrningstakten under 2019 och 2020 har fortsatt under 2021 och i stort sett alla våra KPI:er utklassar branschen som helhet vilket vi är väldigt stolta över.

FASTIGHETER

antal

13

ÖPPNA ANLÄGGNINGAR

antal

9

BELÄGGNINGSGRAD

SELF STORAGE

procent

70

FASTIGHETSVÄRDE

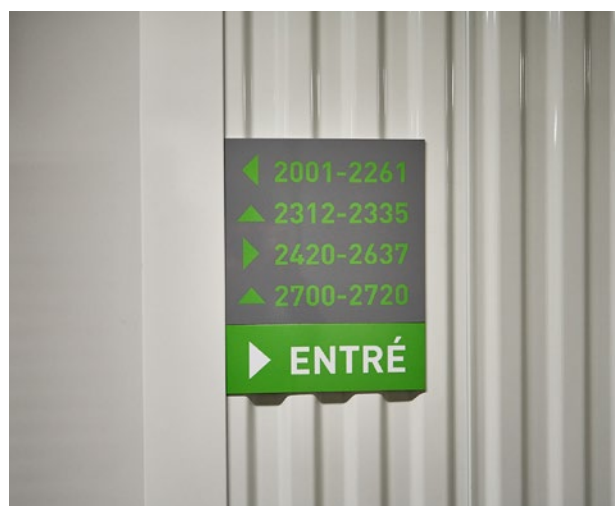
miljarder kr

1,4

UTHYRINGSBAR AREA

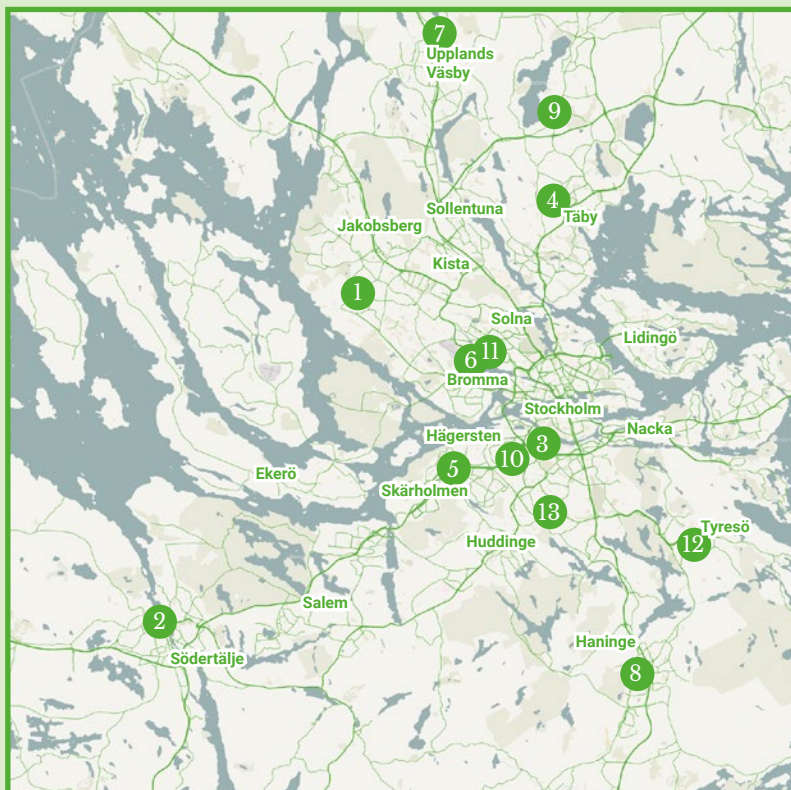
kvm

50 000



Våra fastigheter

**GREEN
STORAGE**



1

ANKARSRUM 1, SPÅNGA**Adress:** Avestagatan 46**Yta:** 5 017 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

2

DOMHERREN 5, SÖDERTÄLJE**Adress:** Ängsgatan 38**Yta:** 6 083 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

3

EKFATET 4, STOCKHOLM**Adress:** Sjöviksvägen 82**Yta:** 3 717 kvm**Beskrivning:** Green Storage

4

FÖRGASAREN 5, TÄBY**Adress:** Enhagsvägen 14**Yta:** 3 717 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

5

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

6

RASTEN 2, BROMMA**Adress:** Norrbyvägen 1**Yta:** 2 427 kvm**Beskrivning:** Green Storage

7

SKÄLBY 2:14, UPPLANDS VÄSBY**Adress:** Skopgränd 3**Yta:** 2 314 kvm**Beskrivning:** Green Storage

8

SÖDERBYMALM 7:14, HANDEN**Adress:** Hantverkarvägen 41**Yta:** 3 332 kvm**Beskrivning:** Green Storage

9

VEDEN 103, TÄBY**Adress:** Svetsarvägen 3**Yta:** 2 085 kvm**Beskrivning:** Green Storage

10

VRETEN 12, STOCKHOLM**Adress:** Vretensborgsvägen 24**Yta:** 7 801 kvm**Beskrivning:** Green Storage och kommersiella hyresgäster

11

HUVUDSTA 3:29 AB, SOLNA**Adress:** Anderstorpsvägen 18**Yta:** 2 952 kvm**Beskrivning:** Green Storage

12

KOPPAREN 3, TYRESÖ**Adress:** Industrivägen 8**Yta:** 2 951 kvm**Beskrivning:** Pågående byggnation

13

BLIXTLJUSET 15, STOCKHOLM**Adress:** Harpsundsvägen 138-140**Yta:** 3 790 kvm**Beskrivning:** Pågående byggnation

Digitalisering ger effektiv förvaltning och ökad kundnytta



Green Proptech investerar i bolag som utvecklar tekniska lösningar för fastigheter och fastighetsbolag. Målet är att skapa större kundnytta och effektivare förvaltning. Samtliga innehav är långsiktiga och har det gemensamt att de är relevanta och utvecklande för gruppens olika verksamheter.

Innehaven 2021 var Parkando, Parakey, Mobility46, Elbilio, Voltiva, garageplatsen.se och det under året nyttillkomna Enfidem.

- **Parkando** förvaltar med hjälp av modern teknik garage- och parkeringsplatser.
- **Parakey** utvecklar en plattform för mobil access till låsta utrymmen för kommersiella fastighetsägare. Telefonen är nyckel och Parakeys teknik ser till att rätt person vid rätt tid ges access.
- **Mobility46** är ett av Sveriges ledande bolag när det gäller digitala lösningar för parkering, elbilsladdning, fordonspool och mycket annat som har med framtidens mobilitet att göra. Mobility46 äger bolagen Ellbilo och Voltiva.
- **Enfidem** utvecklar ekonomisystem för fastighetsbranschen med en hög grad av automatisering.
- **Garageplatsen.se** är en transparent och rikstäckande marknadsplats för garage och parkeringsplatser. Tjänsten underlättar både för den som äger en plats och vill hyra ut den och för dem som letar plats att hyra.

Embryot till Green Proptech uppstod när Green Group förvärvade sitt första garage för drygt tio år sedan. Man upplevde då att systemen som fanns på marknaden var omoderna och att det krävdes mycket handpåläggning från både kund och förvaltare. Det fanns inte ens en

bra marknadsplats för dem som ville hyra eller hyra ut parkeringsplatser. Garageplatsen.se blev det första initiativet för att lösa problemet.

Sedan dess har fler verksamheter tillkommit, alla med fokus på att genom digitalisering och smarta lösningar både förbättra lönsamhet och skapa enkelhet och bekvämlighet för slutkunden.

Parkando är ett av Green Proptechs största innehav. Parkando är känt för sitt innovativa sätt att förvalta parkeringsytor åt fastighetsägare. Bolaget leder utvecklingen i att ta fram moderna lösningar för garage och parkering som skapar bättre utnyttjande av parkeringsytan, bättre kundservice och därmed högre lönsamhet.

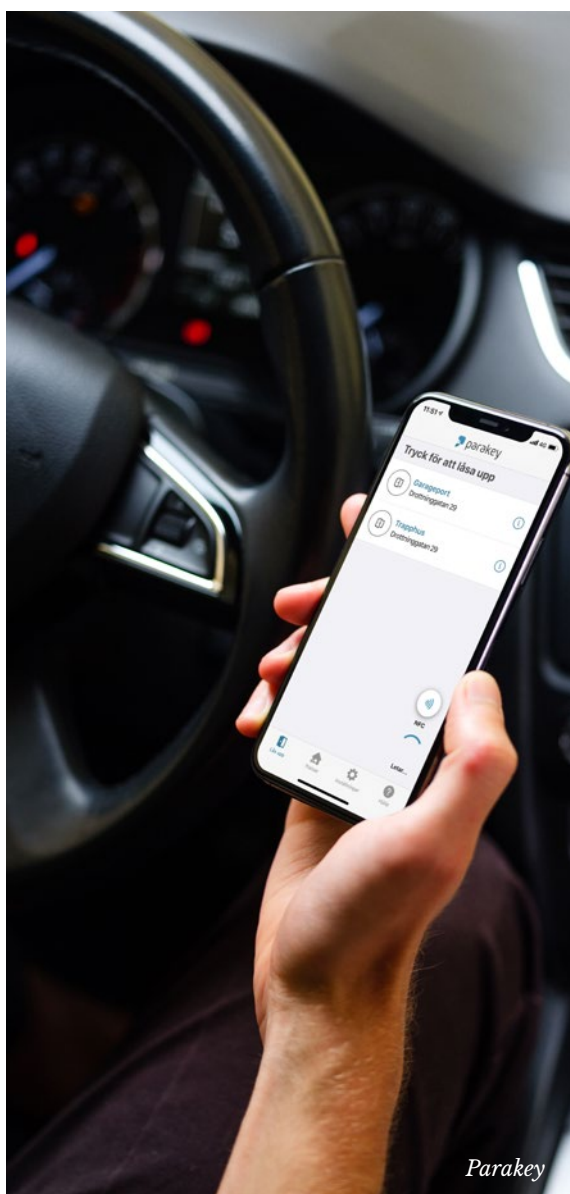
I de flesta av Parkandos garage erbjuds tjänster som elfordonspool, laddning, miljövänlig biltvätt, däckbyte, stenskottslagning, kemtvätt och varuleveranser. Detta går att erbjuda eftersom Parkando har en modern och uppkopplad infrastruktur.

Green Proptechs bolag bidrar med sina tjänster till Green Groups övriga verksamheter samtidigt som de framgångsrikt vänder sig till externa kunder.

Under året har Parkando AB och Elbilio genomfört riktade emissioner till Hydda AB, som är ett bolag ägt av BLQ invest och Vasakronan. Förhoppningen med denna riktade emission är att bolagen ska komma in i ett större kontext och få resurser till en ytterligare tillväxtresa.



Parkando



Parakey

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 Parkando ofta tillhandahåller sina kunder 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.

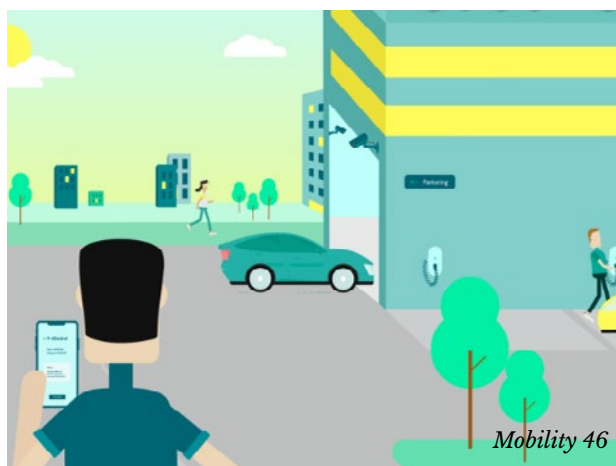


Däckbyte



Stenskottslagning

Bolagets verksamhet ligger därför väl i linje med Green Groups övergripande strategi. 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.



Mobility 46



Modernisering och tillbyggnad i hjärtat av Östermalm

Huset är snart 60 år men känns fortfarande modernt med sin strama stil. Det är dessutom en av Östermalms synligaste byggnader, som vakar över en av Stockholms elegantaste paradgator. Nu får det både en ansiktslyftning och tillbyggnad, som bidrar till många nya lägenheter.

Fanan 18 har en spektakulär placering i hörnet av Narvavägen, Banérgatan och Linnégatan med utsikt längs Narvavägens allé ner mot Djurgårdsbron.

Huset uppfördes 1961–63 av Svenska Byggnadsentreprenörföreningen och var ett av de första husen på Östermalm i modern stil. Kvarteret sträcker sig ända upp till Karlaplan, där det mer omdebatterade hus som ersatte det så kallade Strindbergshuset ligger.

Fanan 18 var dock aldrig kontroversiellt – kanske beroende på att arkitekturen med signatur Sture Frölén trots sin moderna prägel elegant fyller sin plats i omgivningen. Huset har två tydliga torn och anknyter därmed till den tidigare byggnaden från 1896, som hade utskjutande

hörntorn enligt tidens stil. Kanske bidrar även det faktum att byggnaden gränsar till vad som en gång var Svea och Göta Livgardes kaserner, byggnader som förvisso har pondus men avviker från den traditionella Östermalmsbebyggelsen.

Huset har i dag både kontor och bostäder. Planerna är att bygga på de befintliga huskropparna med ytterligare en våning och fylla i mellanrummet med en del som anknyter till nuvarande höjd. Det betyder att det skapas en hel fasad mot Linnégatan, något det tidigare huset från 1896 hade. De franska balkongerna mot Banérgatan får sällskap på de andra två fasaderna.



Historisk teater får nya hyresgäster

På Maximeaterns scen har många kända svenska skådespelare stått. Nu kommer en ny hyresgäst att fylla huset med sång, musik och Guds ord.

Huset är kanske inte så känt eller spektakulärt där det ligger lite avsidet vid Karlaplan. Men det är förmodligen det hus som de allra flesta svenskar – i vilket fall i lite högre ålder – har hört radioutsändningar ifrån. Maxim har dessutom sedan 1971 varit en av de mer betydande privatteatrarna i Sverige.

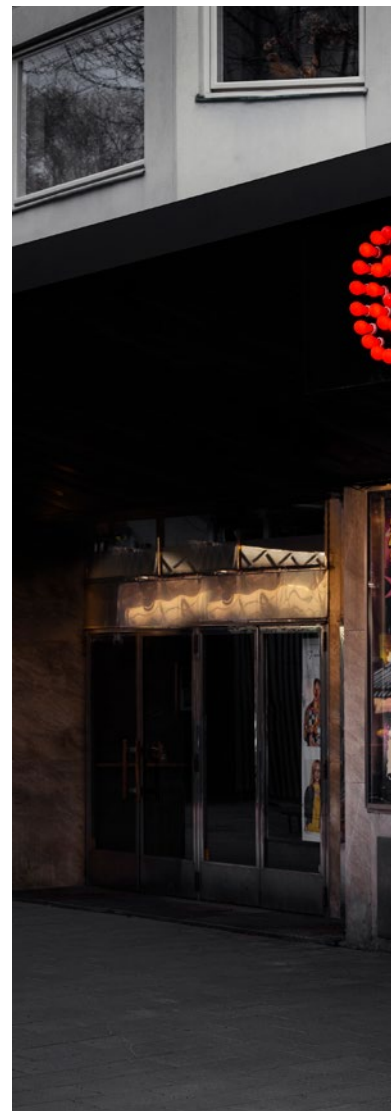
Huset som i dag är Maximteatern byggdes 1945–1946. Arkitekt var Ernst Grönwall som även ritat biograferna Draken och Esplanad samt bostadsområdet Östra Edsberg i Sollentuna. Byggmästare var Byggnadsfirman Nils Nessen AB, en av tidens betydande aktörer som bland annat byggde amerikanska ambassaden i Stockholm, Storbritanniens ambassad i Stockholm, Olaus Petri kyrka på Gärdet, varuhuset NK:s tillbyggnad på Regeringsgatan och Sveriges Riksbanks huvudkontor.

Från början användes byggnaden som studio för Radiotjänst (numera Sveriges Radio). Det kallades "Karlalansstudion" och härifrån sändes bland annat

underhållningsprogram som Karusellen med Lennart Hyland, Lille Fridolf och Frukostklubben. Först 1967 byggdes studion om till teater och biograf.

Teatern drevs från 1966 av Sandrews. Från 1971 upphörde biografverksamheten och sedan dess har lokalen enbart använts som teater. Under 1970-talet var Maximteatern spelplats för bland annat Carl Zetterströms revyer och gästspel av Nils Poppe. De flesta stora svenska skådespelarna har stått på Maxims scen.

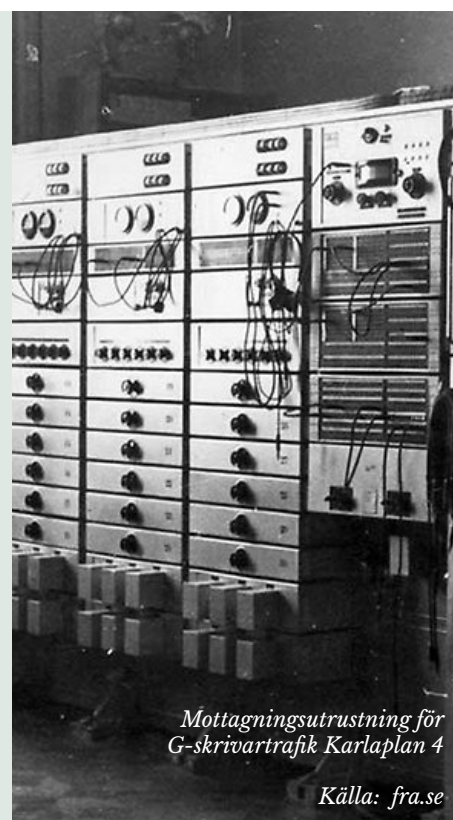
Green Property förvärvade fastigheten redan 2017 och teaterverksamheten har fortsatt. Framöver kommer teaterverksamheten att samsas med en ny hyresgäst, Hillsong Church, som kommer att fylla lokalerna med liv, rörelse och musik under den tid teatern inte har föreställning. Hillsong Church är en frikyrklig rörelse som startades i Australien och nu finns i hela världen. Betoningen på sång och musik är mycket stark och Maximteaterns lokaler kommer därför väl till pass.





Historiens vingslag

På tomten där Maximteatern i dag ligger fanns under andra världskriget en rivningsfastighet som användes av Försvarets radioanstalt (FRA). Där samlade man in kodade meddelanden som tyska legationen och underrättelsetjänsten skickade via de vanliga telegrafledningarna och därför kunde avlyssnas. Ingen kunde läsa de enorma mängderna material som samlades in förrän Uppsalamatematikern Arne Beurling knäckte koden, vilket är en av kryptohistoriens största bedrifter. Därmed kunde viktig information delges de allierade, vilket sannolikt bidrog till utgången av kriget. Beurling blev sedan professor vid Princeton i USA.



Mottagningsutrustning för
G-skrivartrafik Karlaplan 4

Källa: fra.se



Sveriges modernaste garage

Under 2021 öppnades Huvudstagaraget i Solna. Med 700 platser och fler än 300 laddstolpar är det ett av Sveriges modernaste garage. Snart kommer också en bilverkstad och biltvätt att öppna i garaget.

Det drygt 17 000 kvadratmeter stora garaget är Green Parks näst största anläggning. Garaget opereras av Parkando, som erbjuder smarta digitala lösningar och trygg övervakning.

Kunderna välkomnas av mjuka och ljusa färger, välstäda ytor och lugnande musik. Den modernaste tekniken med kameror som kan läsa nummerplåtar och digitala inpasseringssystem gör att det i varje ögonblick finns data om belägningsgrad och var bilarna står. Terminaler finns tillgängliga för den som ska hämta en bil som någon annan har parkerat eller bara glömt var man ställt sin egen bil.

I garaget kommer det dessutom att finnas alla typer av service som miljövänlig biltvätt och däckbyte på plats – ja, det finns i dag teknik att både tvätta bilen och skifta däck där den står parkerad. Man parkerar bilen och när kunden kommer tillbaka ett par timmar senare är den tvättad, däcksiftad och klar. Till det kommer elbilspool, hyra av elmopeder, skåp för varuleveranser och kemtvätt.

De över 300 elbilsladdarna är ett viktigt tillskott i Stockholmsregionen, där det saknas cirka 8 000 laddpunkter. Stockholm är den del av landet där det finns högst andel elbilar.

Garaget erbjuder både så kallad avtalsparkering, det vill säga att företag eller privatpersoner hyr platser, och besöksparkering. Genom den moderna tekniken blir det möjligt att optimera användningen av parkeringsplatserna

och ha garaget "överbokat" genom att exempelvis dela upp uthyrningen på dag- och nattparkering.

I samma fastighet ligger också en av Green Storages anläggningar för den som behöver tillgång till förråd. En av Sveriges största verkstadskedjor kommer också finnas i garaget.

Huvudstagaraget kommer att bli mer än bara ett garage. Det kommer att bli en destination och ett mobilitetscentrum och ge ytterligare liv till den omgivande stadsmiljön.



Det är naturligtvis bra att vi kan dra vårt strå till stacken för att minska den akuta brist på laddpunkter som råder i både länet och övriga landet. Det är viktigt för oss eftersom frågor om hållbarhet och bilars klimatpåverkan är frågor vi ständigt arbetar med.

JESPER ERICSSON, GREEN PARK



Klassiskt garage får nytt liv

Centralgaraget har en gammal och ärevärdig historia. Nu får det nytt liv som modernt mobilitetscentrum.

Centralgaraget är förmodligen Sveriges äldsta garage som fortfarande är i drift. Det startades redan 1919 av fyra herrar med kopplingar till KAK: major Anders Grönstedt, doktor G Gröndal, direktör Axel Åkerman och ingenjör Carl-Gustaf Torssell, som blev garagets vd.

Garaget, som uppförs nära Sveavägen med utfarter mot Vanadisvägen och Ynglingagatan, byggs i tre plan. Eftersom tomten ligger i en sänka kan man även köra direkt in på det översta planet. Parkeringshus i flera plan är ett nytt koncept på den tiden.

Stora delar av Stockholms elit har sina bilar stående i garaget. Redan då användes modern teknik med ett stämpelkortsystem för inpassering.

Redan från början satsar man på modern service och det går att abonnera på bilbärgning. Garagets bärgnings- och servicebilar är en bekant syn när de patrullerar vägarna kring Stockholm.

Men konkurrensen från nya garage är hård och bolaget kämpar med lönsamheten. I samband med Krüger-kraschen 1931 och depressionen går bolaget i konkurs. In träder en ny ägare. Hans Osterman som är Sveriges nye bilkung.

Han är mest känd för Ostermans Marmorhallar på Birger Jarlsgatan, som invigdes redan 1930. De jättelika affärslokaler i vit marmor rymde 60–80 fordon för omedelbar leverans och husets övriga åtta våningar innehöll företagets kontor, verkstäder och ett enormt reservdelslager.

Osterman är PR-geni och affärsman ut i fingerspetsarna. Han överlever både första världskrigets embargo och varubrist och 30-talskrisen. Självklart förstår han att snabb service är ett viktigt säljargument.

Det är också bakgrunden till att han köper Centralgaraget. Där kan kunderna få snabb service av sina fordon. En nyhet är att man kan få bilen servad över natten. Det går också att köpa tändstift, olja, glödlampor och andra bilprodukter dygnet runt. Ett nytt affärsområde är bensin. Under 30-talet finns det sex pumpar som alla drivs av olika bensinleverantörer. De som hyr plats i garaget måste även tanka där.

Man kan säga att det redan då var ett mobilitetscentrum där bilägare kunde få all den service som de kunde efterfråga.

Hans Osterman går ur tiden men företaget tas över av hans son, och ända fram till 1990-talet säljer och servar Osterman bilmärket Ford i garaget. Men vid den tiden är garaget i mycket dåligt skick.

I dag är det dock renoverat och genom Green Park får det nytt liv. Traditionen med modern teknik och omfattande servicemöjligheter kommer att följas. Det blir snyggt och tryggt genom mjuka ljusa färger, bemannad biltvätt, kameraövervakning och helt digitaliserade system för avtalsskrivning, inpassering och betalning.

Det kommer inte gå att köpa bensin, men däremot att ladda sin elbil i någon av de planerade 100 elbilsladdarna.



Centralgaraget runt 1935-1945

Källa: stockholmskallan.stockholm.se
Stockholms Företagsminnen



*Glöm aldrig en kund,
och låt honom aldrig
glömma dig.*

HANS OSTERMAN



Störst i Sverige på Containerförvaring

Prinsens Lager finns på 22 platser i Sverige och är således störst i Sverige inom sin nisch. Bolaget tillhandahåller förråd riktade till privatpersoner och företag. I stället för ett förråd i en byggnad hyr man en traditionell lastcontainer, antingen med eller utan värme och ventilation.

Kristofer Högberg är vd och grundare till Prinsens Lager.

Han har många års erfarenhet från andra branscher än fastighetsbranschen, vilket passat bra när målet är att hitta nya innovativa lösningar i en gammal traditionell bransch.

Containerförvaring är just en sådan lösning. Nästan alla containrar tillverkas i Kina. Eftersom det skeppas mer varor till Sverige från Kina än tvärtom uppstår det ett överskott av containrar i Sverige. Idén växte då fram: en ny och rymlig container passar utmärkt som förvaringslösning. Och kan dessutom beställas in och ställas upp successivt när behov uppstår.

Fördelarna är flera. Det som ska lagras behöver inte släpas genom korridorer eller in i och ut ur hissar. Kunderna bokar och betalar enkelt online. När det är klart kör man med bilen hela vägen fram till förrådet efter att ha låst upp grinden till området med mobilen.

Flertalet av containrarna isoleras och kompletteras med ventilation och värme. De håller då ungefär tio grader på vintern. De containrar som inte har värme får samma temperatur som omgivningen. Detta innebär att vi har förråd som lämpar sig för alla typer av förvaring.



Bolaget är snabbväxande, år 2021 växte omsättningen med över 100 procent jämfört med året innan.

Vid årsskiftet fanns 22 anläggningar med sammanlagt över 1 000 förråd; vakansgraden uppgår endast till ett par procent. Bolaget försöker numera även att förvärva den mark där man bedriver verksamheten. I dag äger man fem fastigheter.

Styrkan hos affärsmodellen är att anläggningarna kan växa med kundtillströmningen. Man köper in ett litet antal containrar till varje ny etablering och växer sedan successivt i takt med att kunderna strömmar till. Det gör att man kan nå lönsamhet tidigt och hålla låga vakansgrader. Konceptet passar även för mindre marknader än de traditionella Self Storage-aktörerna agerar på och blir således ett bra tillskott för kunder runt om i landet.

Under våren 2021 förvärvade Green Group 51 procent av Prinsens Lager.



Fräscha och rymliga containrar passar utmärkt som förvaringslösning. De är säkra, enkla att lasta i och ur och kan dessutom beställas in och ställas upp när behov uppstår.

KRISTOFER HÖGBERG, VD PRINSENS LAGER





252433
2261

FCM 181240 Q
2261

MAX. G.W. 30,000 KG
MAX. G.C. 2,200 KG
CLEAN. CAP. 100 CBM

CPMA

MAX. G.W. 30,000 KG
MAX. G.C. 2,200 KG
CLEAN. CAP. 100 CBM

252094
2261

DM 252799
2261

MGN
TAGE
NET

DM 252799
2261

Med ny teknik blir garage en bättre affär och trevligare kundupplevelse

Parkando är proffs på att förvalta garage och administrera parkering. Det gör att bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare kan börja se sina garage som en tillgång, samtidigt som de kan koncentrera sig på sin kärnverksamhet som fastighetsägare.

En av Green Proptechs äldsta och största investeringar är Parkando. Bolaget förvaltar parkeringsytor åt fastighetsägare. Det gäller främst kontraktsparkering, det vill säga uthyrning av avtalsbaserade parkeringsplatser åt företag eller privatpersoner. Kunderna är bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med kommersiella fastigheter.

Vid nyproduktion kan Parkando på ett tidigt stadium bidra med kunskaper om hur den optimala parkeringsytan i en fastighet bör vara utformad. Fordonspooler och överutnyttjande av parkeringsplatser gör att det inte behöver byggas onödigt många parkeringsplatser, som ändå står tomma stora delar av dygnet. Det är bra både för miljön och byggherrarnas ekonomi.

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

Parkando står för teknik och service i alla Green Parks garage och bolagen utvecklar tillsammans servicekoncept och teknik. Målet är att kunden ska kunna sköta allt online, från att teckna kontrakt till att komma in i garaget och betala.

Genom ny kamerateknik som läser av bilarnas registreringsnummer möjliggörs både bättre service till slutkunden och större lönsamhet för fastighetsägarna. Den som hyr garageplats behöver inte vara begränsad till



Vi ger våra kunders garage nytt liv. Enklare vardag, ökade intäkter och bättre service skapar nöjda kunder i alla led.

TOBIAS WALLIN, VD PARKANDO



en specifik parkeringsruta utan kan fritt välja plats i garaget. Om någon annan ska använda bilen (eller man glömt var man ställde den) kan den lätt hittas vid en sökning på en skärm i garaget. Tekniken möjliggör också att parkeringsytan kan delas upp mellan dag- och nattanvändning. Det blir boendeparkering på nätter och helger, medan företag kan hyra platserna för sina kunder och anställda under dagtid.

Den höga nyttjandegraden och digitaliserade administrationen bidrar till att garage blir en bättre affär för både Parkando och företagets kunder.

Kontrollen av vilka bilar som finns i garaget och total kameraövervakning ger också en överlägset trygg miljö för både fordon och människor.

Enfidem den virtuella CFO för fastighetsbolag.

Enfidem är den nyaste av Green Proptechs investeringar. Bolaget grundades under studenttiden på KTH med stöd av startup-inkubatorn KTH Innovations. Systemet är nu ett fullskaligt digitalt ekonomisystem, skräddarsytt för fastighetsbolag av alla storlekar.

Fastighetskoncerner blir ofta komplexa med ett stort antal fastigheter, många bolag och lån i olika banker, vilket gör det mycket svårt att få en snabb överblick.

Att hantera all information för att kunna göra en samlad analys kräver ofta omfattande manuellt arbete. Konsekvensen är höga kostnader och en brist på aktuell information.

Grundaren av Enfidem, Robin Sandström, hade en del kontakter med fastighetsbranschen. Han såg att det fanns ett uppenbart behov av automatisering.

Enfidem fyller det behovet genom fyra olika samverkande funktioner.

För det första utnyttjas open banking-teknik för att hämta information i realtid och ge en samlad bild av alla konton, transaktioner och saldon i hela koncernen oavsett bank. Det ger en snabb överblick av kassaflöden, likviditet och kostnader.

För det andra hämtas automatiskt publik information som finns hos myndigheter som Lantmäteriet, Bolagsverket och Skatteverket. Information som hämtas är t.ex. yta, pantbrev, verklig huvudman, momsregistrering m.m.



Enfidem startades på grund av något så lyxigt som en kund som dök upp med ett tydligt behov, där vi såg en konkret lösning. Genom vår tjänst kan all ekonomisk information automatiskt samlas på ett ställe och analyseras i realtid.

ROBIN SANDSTRÖM, VD ENFIDEM



För det tredje kan systemet ge information om tillgångarnas utveckling över tid. Det är t.ex. möjligt att följa utvecklingen av marknadsvärde, bokfört värde och taxeringsvärde över åren. Eftersom så mycket information integreras i systemet kan rapporter om LTV, snittränta, räntetäckningsgrad, driftnetto m.m. genereras och analyseras i realtid.

Och för det fjärde kan informationen lätt överföras till företagets redovisningsbyrå eller integreras med något av de vanliga bokföringsprogrammen som finns på marknaden.

Produkten tillhandahålls som en molntjänst, så kallad Software as a Service (SaaS).

Green Group var en av Enfidems första kunder och har bidragit till att utveckla systemet. När Enfidem skulle göra en nyemission under 2021 var det naturligt för Green Proptech att investera i bolaget.



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 av 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, Stockholms universitet 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 av bolagsinvesteringar. Carl är grundare av och vd för Tham Invest som investerar i skog, fastigheter och andra finansiella investeringar.

Övriga styrelseuppdrag: Tham Invest, Instabox, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Edemåla Skog, Borgvik Skog, Tham Special Investments, 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 (ägs 50/50 med Balder) som har ett fastighetsbestånd i Stockholm om cirka 6 mdkr. Han är även delägare och aktiv i fastighetsbolaget Fondex, som har ett fastighetsbestånd i Stockholms innerstad uppgående till cirka 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, Tulia, Järnlodet, Långdunker Gård, 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: Parkando, Prinsens Lager, Markprinsen, Mälåråsen (publ), Preservium Property (publ), Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Solid Equity med flera.

Tidigare yrkeserfarenhet: Styrelseledamot Backaheden Fastighets (publ), Business Manager på Pareto Securities, vd för Mälåråsen (publ), vd för Fleming Properties (publ), vd för Origa Care (publ), vd för Djurgårdsstadens Fastigheter, revisor Deloitte, 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 och är engagerad i flera olika bolag bl.a. Landbolaget (ägs tillsammans med LO), Instabox, Parkey, Monde verde, Tech Farm och Urban Oasis.

Övriga styrelseuppdrag: Landbolaget, Byggkultur i Sverige, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, 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: Parkando, JE Real Estate, Byggkultur Sverige, EgenLokal, med flera.



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

NIKLAS BORG

VD GREEN GROUP | 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, där han även var vd under 15 år. Han är medgrundare av bostadsfastighetsbolagen Nordanviken Fastigheter, Nybroriddaren och Skogåshem. Niklas är också delägare och engagerad i bolag såsom Instabox, Helio, Woshapp, Prinsenslager, Egen Lokal, med flera.

Övriga styrelseuppdrag: Green Storage, Parkando, Enfidem, Prinsens Lager, Markprinsen, CBD fastigheter, Helio, Nybroriddaren, New Property, New Stay, Nordanviken, Skogåshem, med flera.

ROBIN ENGLÉN

CFO GREEN GROUP | Född 1984

För mer info, se under styrelse

JESPER ERICSSON

GREEN PARK | Född 1979

För mer info, se under styrelse

GUSTAF GRUNDSTRÖM

VD GREEN PROPERTY | Född: 1984

Fastighets och Finans, KTH.

Gustaf har över 15 års erfarenhet i fastighetsbranschen, bland annat genom grundandet av Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ) där han varit vd och som varit inriktat mot kommersiella fastigheter, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Gustaf har även varit medgrundare till Rentor Fastigheter, inriktat mot industrifastigheter. Gustaf är också delägare och engagerad i proptechbolaget Enfidem.

Övriga styrelseuppdrag: Grundsunda, Förvaltnings AB G. Grundström, Caracol Holding, Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ), Rentor Fastigheter, Enfidem, Akropol Förvaltning, med flera.

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 Self Storage och har tidigare haft ledande positioner inom Shurgard och 24Storage. Under alla år inom Self Storage har Stefan varit ansvarig för fastighets-utveckling, bygg och projektledning samt kommersiell drift. Stefan har varit verksam inom Self Storage i sju europeiska länder.

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



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse _____	48
Koncernens rapport över totalresultatet _____	53
Koncernens rapport över finansiell ställning _____	54
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital _____	56
Koncernens rapport över kassaflöden _____	57
Koncernens tilläggsupplysningar _____	58
Moderbolagets resultaträkning _____	80
Moderbolagets balansräkning _____	81
Moderbolagets förändring i eget kapital _____	83
Moderbolagets rapport över kassaflöden _____	84
Moderbolagets tilläggsupplysningar _____	85
Revisionsberättelse _____	88

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

KONCERNEN

Green Group-koncernen förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter och värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Under året har affärsområdet Green Storage avyttrats i sin helhet från koncernen med en betydande vinst. Även Parkando AB har avyttrats under året som ett koncernföretag inom Green Proptech vilket innebär att koncernen består av tre affärsområden:

GREEN PARK

Green Parks affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara garagefastigheter med hjälp av den senaste digitala tekniken. Affärsområdet äger 10 st (10 st) fastigheter och 0 st (0 st) brf-andelar. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 117 461 kvm (118 044 kvm). Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till ca 54 156 tkr (56 164 tkr).

GREEN PROPERTY

Green Property affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i innerstadslägen och centralt belägna lager- och logistikfastigheter. Affärsområdet äger 34 st (4 st) fastigheter och brf-andelar i 3 st (3st) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 80 248 kvm (24 845 kvm) Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till ca 69 853 tkr (34 396 tkr).

GREEN PROPTECH

Green Proptech affärsidé är att utveckla mjukvara för fastighetsförvaltning samt äga aktier i teknikbolag med inriktning mot fastighetsbranschen.

MODERBOLAG

Bolaget Green Group AB är moderbolag för Green-bolagens verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag samt förädla fast egendom och värdepapper. 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 53 st (51 st) dotterföretag, se not 12.

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 aktiebolag.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Green Group AB ägs per 2021-12-31 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	2021	2020	2019	2018
KVARVARANDE VERKSAMHET				
Rörelsens intäkter	111 233	60 957	45 835	39 675
Rörelseresultat	34 523	28 866	18 244	20 375
Värdeförändringar	331 891	33 096	57 696	253 845
Resultat från avvecklad verksamhet	135 257	42 869	710	2 602
Soliditet	37%	36%	42%	48%
Balansomslutning	3 368 215	2 783 310	2 297 141	1 984 544
Uthyrningsbar yta	197 709	184 299	162 210	111 919
Skuldsättningsgrad	43%	48%	40%	30%
Avkastning på eget kapital	11%	5%	3%	17%
MODERBOLAGET, BELOPP I TKR				
Omsättning	6 608	7 470	4 090	890
Resultat efter finansiella poster	118 536	-534	-1 128	-1 860
Balansomslutning	899 219	1 367 825	1 324 352	1 231 894
Soliditet %	100%	79%	82%	89%

KÄNSLIGHETSANALYS

FAKTOR	FÖRÄNDRING	RESULTATEFFEKT FÖRE SKATT TKR
Hysesintäkter	+ / - 1 procent	985
Fastighetskostnader	+ / - 1 procent	260
Räntenivå räntebärande skulder	+ / - 1 procent	13 121
Värdeförändringar fastigheter	+ / - 5 procent	150 213

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 4. Jämförelsesiffrorna för 2018 har inte räknats om i samband med övergången till IFRS 16.

GREEN PARK

Affärsområdet har ökat sina intäkter med 14 % från 38 Mkr till 44 Mkr som ett resultat av nya lokalhyresgäster jmf med fg år. Driftresultat ökar i takt med intäkter med 10 % från 32 Mkr till 35 Mkr. Värdeförändringar har ökat markant med 248 % från 14 Mkr till 49 Mkr som ett resultat av att affärsområdet avyttrat en del av befintlig fastighet med en realiserad värdeförändring om 31 Mkr. Övriga finansiella nyckeltal ligger i takt med fg år då inga nya förvärv eller omstrukturering i lån gjorts under året.

GREEN PROPERTY

Affärsområdet har ökat sina intäkter väsentligt med 197 % från 22 Mkr till 66 Mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats under året. Driftresultat ökar i takt med intäkter med 255 % från 13 Mkr till 47 Mkr. Värdeförändringar har ökat väsentligt med 1393 % från 19 Mkr till 283 Mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats under året: Affärsområdet värde på fastigheterna har ökat med 1 220 Mkr från 593 Mkr till 1 813 Mkr. För att finansiera dessa nya bolag har nya lån upptagits om +503 Mkr och en riktad nyemission genomförts om 240 Mkr. Trots stora förändringar mellan 2021 och 2020 ligger likviditet och soliditet på liknande nivåer mellan åren.

KONCERNEN

Koncernen har ökat sina intäkter väsentligt med 82 % från 61 Mkr till 111 Mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats i Green Property under året. Värdeförändringar har ökat väsentligt med 903 % från 33 Mkr till 332 Mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats i Green Property under året. Koncernens värde på fastigheterna har ökat med 411 Mkr från 2 593 Mkr till 3 004 Mkr. Denna förändring hade blivit betydligt högre om inte affärsområdet Green Storage avyttrats under året. För att finansiera dessa nya bolag har nya lån upptagits om +499 Mkr och en riktad nyemission genomförts om 240 Mkr. Trots stora förändringar mellan 2021 och 2020 ligger soliditet och skuldsättningsgrad på liknande nivåer mellan åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN

Per 2021-12-31 uppgår verkligt värde på förvaltningsfastigheter till 3 004 Mkr (2 593 Mkr). Sammanlagt har det förvärvats fastigheter genom bolagsköp till ett värde av 931 Mkr (191 Mkr) under året vilket ger ett årligt framtida hyresintäkter om 54 572 tkr. Bolagsköpen om 931 Mkr har finansierats genom att koncernen upptagit nya lån till kreditinstitut om 499 Mkr, nyemission om 240 Mkr har skett i dotterföretaget Green Fanan 18 AB och resterande del, 191 Mkr, betalats med likvida medel. Under året har det likt fg år investerats större belopp i befintliga fastigheter och den totala investeringen för 2021 uppgår till 50 Mkr (209 Mkr). Se not 13 för vidare läsning om förvärv samt värdering av förvaltningsfastigheterna.

Under räkenskapsåret har koncernen avyttrat 95% av aktierna i Green S AB med tillhörande dotterbolag. Reavinsten från försäljningen uppgår till 117 Mkr netto och betyder att Green-koncernen inte har någon kvarvarande verksamhet inom affärsområdet Green Storage som bedriver self-storage verksamhet.

Under räkenskapsåret har koncernen avyttrat 70 % av aktierna i Parkando AB genom att det skett en riktad nyemission om 8 Mkr till nya ägare som resulterat i att nuvarande ägares andel har späts ut. Reavinsten från försäljningen uppgår till 18 Mkr netto och betyder att Green-koncernen inte kommer ha några intäkter från parkeringsservice. Resterande ägarandel om 30 % är fördelat på 17,5 % Green-koncernen och 12,5 % från minoritetsintresse.

Under året har koncernen avslutat merparten av bankkonton i dotterbolag och öppnat ett Cashpool-konto där Green Group AB är legal kontohavare. I cashpool-kontot ingår större delen av koncernbolagen.

Under en extra bolagsstämma i november 2021 beslutades det om en utdelning om 300 Mkr till aktieägarna i moderbolaget Green Group AB. Under året har koncernen via riktad emission ställt ut teckningsoptioner till nyutträdade vd för Property-koncernen. Likvid för teckningsoptionerna har erlagts med 1,7 Mkr. Köpeskilling har marknadsvärderats i enlighet med Black & Scholes-metoden.

Under 2021 har en riktad nyemission skett i dotterföretaget Green Fanan 18 AB av preferensaktier till belopp om 240 Mkr fördelat på 160 Mkr i serie A och 80 Mkr i serie B. Det är bolagsstämman som beslutar om att det ska ske en inlösnings av preferensaktier. Upparbetad ej utdelat preferensbelopp uppgår per 2021-12-31 till 9 210 tkr. Preferensaktierna emitterades direkt till aktieägarna i Green Group AB.

Covid-19-pandemin har under 2021 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODENS UTGÅNG I KONCERNEN

Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat två fastighetsbolag till ett värde om 58 Mkr, varav 45 Mkr betalats kontant och 13 Mkr genom övertagna lån. Bolagen som förvärvats är Arkisell AB, org nr 556761-2816 och Green H2O Fastigheter 5 AB, org nr 559354-9560.

Båda bolagen har klassificerats som tillgångsförvärv och kommer att ingå i affärsområde Green Property.

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 skett 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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har det senaste året utvecklats enligt plan genom förvärvat tillväxt samt avyttring av affärsområde. Under det senaste året har koncernen vuxit kraftigt genom planerade förvärv av fastigheter, vilket ledningen bedömer ska fortsätta framgent. Ledningen ser att rådande marknad är gynnsam för våra möjligheter att växa genom förvärv och genom investering i våra fastigheter, då efterfrågan är hög samt gynnsam finansiering via banker och ägare. Koncernens ambition kommande verksamhetsår är att förvärva fler fastigheter/bolag inom samtliga av våra verksamhetsområden. Koncernen ser att våra typer av fastigheter även framöver har en stark efterfrågan och att våra erbjudanden står sig väl på respektive marknad. Ledningen ser en liten risk för hyressänkningar och vakanser i befintliga fastigheter och därmed förväntar man sig hög uthyrningsgrad och stigande hyresintäkter.

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.

De mest väsentliga delarna i rapporten över finansiell ställning är fastigheter, eget kapital och finansiering. Risken i fastigheternas värde är främst beroende av utvecklingen av kassaflöde för lokaluthyrning men även de allmän ekonomiska förutsättningarna, eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var anläggningarna finns har också betydelse för anläggningarnas specifika diskonteringsparameter. Invasionen i Ukraina har skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars

effekter på de finansiella marknaderna är svåra att bedöma. Koncernen ser inte idag några omedelbara effekter som kan påverka verksamheten. Situationen kan dock förändras och det är inte möjligt att i nuläget exakt överblicka vilka eventuella effekter det skulle kunna få på verksamheten men styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera eventuella effekter. Styrelsen bedömer dock i nuläget att eventuella effekter inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är god.

Finansiella risker

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

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder, vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. De skatterelaterade riskerna är små. Moderbolagets resultat och ställning påverkas i stor utsträckning av koncernbolagens situation, varför ovanstående beskrivning även gäller moderbolaget, läs vidare på Se not 3.

Finansiering och likviditet

Koncernens olika verksamheter ger förutom värdefulla synergieffekter även en styrka ur ett finansiellt perspektiv. Green Group hade vid 2021 års utgång ett eget kapital på 1,6 miljarder kronor och en balansomslutning på 3,4 miljarder kronor. De senaste fyra åren har värdeförändringar bidragit med 572 Mkr till det fria egna kapitalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN I MODERBOLAGET

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört sin flytt av huvudkontor till nya lokaler i centrala Stockholm. Slutlig renovering har skett av nya lokaler och aktiverats i räkenskaperna. Under räkenskapsåret har en anteciperad utdelning om 354 Mkr skett från Green Storage Holding AB, vilket är hänförligt till försäljningen av dotterbolaget Green S AB. I samband med utdelningen har även en nedskrivning gjorts om 223 Mkr av aktierna i dotterbolaget Green Storage Holding AB. Det har skett en utdelning om 300 Mkr till aktieägarna på en extra bolagsstämma den 29 november 2021. Under året har koncernen öppnat ett Cashpoolkonto, där moderbolaget Green Group är legal kontohavare för att effektivisera likviditetshanteringen i koncernen. En ny hyresförvaltare har anställt på huvudkontoret under året.

FÖRSLAG TILL MODERBOLAGETS RESULTATDISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 077 560 608
Utdelning på extra bolagsstämma	-300 000 000
Årets resultat	118 618 134
Kronor	896 178 742
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	896 178 742
Kronor	896 178 742



Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2021	2020
KVARVARANDE VERKSAMHET			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5,6	106 968	57 686
Övriga rörelseintäkter		4 265	3 271
Summa rörelsens intäkter		111 233	60 957
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-26 027	-13 383
Ersättning till anställda	6	-9 407	-4 003
Övriga externa kostnader	8	-37 551	-12 375
Avskrivningar materiella och immateriella tillgångar	15,16	-3 725	-2 330
Summa rörelsekostnader		-76 710	-32 091
Rörelseresultat		34 523	28 866
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	258	163
Finansiella kostnader	10	-23 562	-15 104
Resultat efter finansiella poster		11 219	13 925
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	300 563	33 096
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	31 328	0
Resultat före skatt		343 110	47 021
Uppskjuten skatt	9,19	-79 895	
Inkomstskatt	9,19	-1 441	-14 824
Årets resultat kvarvarande verksamhet		261 774	32 197
Resultat från avvecklad verksamhet	11	135 257	42 869
Årets resultat		397 031	75 066

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

Årets resultat hänförligt till:	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolagets aktieägare	365 312 116	72 541 333
Minoriteter	31 718 208	2 525 149
Summa	397 030 324	75 066 483

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	20 965	24 800
IT-system	15	506	2 851
Summa immateriella anläggningstillgångar		21 471	27 651
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 004 266	2 592 809
Nyttjanderätter	28	43 975	20 015
Inventarier, verktyg och installationer	16	0	1 002
Summa materiella anläggningstillgångar		3 048 241	2 613 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	17	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	78 353	14 392
Andra långfristiga fordringar	18	43	20
Uppskjuten skattefordran	19	16 514	8 223
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 935	22 660
Summa anläggningstillgångar		3 164 646	2 664 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	28 869	6 962
Aktuella skattefordringar		0	10
Redovisningsmedel	22	0	17 463
Övriga kortfristiga fordringar	21	19 915	41 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 557	4 527
Summa kortfristiga fordringar		52 341	70 657
Likvida medel	25	151 096	48 516
Summa omsättningstillgångar		203 437	119 172
SUMMA TILLGÅNGAR		3 368 083	2 783 310

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	26	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		678 740	436 977
Balanserad vinst inklusive årets resultat		825 729	760 416
Summa eget kapital		1 504 498	1 197 494
Innehav utan bestämmande inflytande		64 144	12 004
Summa eget kapital		1 568 713	1 209 498
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 289 634	1 137 811
Uppskjutna skatteskulder	19	308 290	215 605
Leasingskulder	28	32 868	17 451
Övriga långfristiga skulder	24	13 965	39 530
Summa långfristiga skulder		1 644 757	1 410 397
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	22 489	18 792
Förskott från kunder		1 105	5 456
Leverantörsskulder		15 579	26 057
Aktuell skatteskuld		2 150	2 884
Leasingskulder	28	5 666	2 582
Redovisningsmedel	22	0	17 463
Övriga kortfristiga skulder	29	48 167	54 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	59 457	35 633
Summa kortfristiga skulder		154 613	163 415
Summa skulder		1 799 370	1 573 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 368 083	2 783 310

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- stämmade inflytande	Summa eget kapital
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
Ingående balans per 1 januari 2021	100	436 977	687 876	72 541	1 197 494	12 004	1 209 498
Omföring fg års resultat			72 541	-72 541			
Teckningsoptioner		1 763			1 763		1 763
Årets resultat				365 312	365 312	31 718	397 030
Summa totalresultat	100	438 740	760 417	365 312	1 564 569	43 722	1 608 291
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med minoriteter						8 340	8 340
Nyemission*		240 000			240 000	12 082	252 082
Utdelning			-300 000		-300 000		-300 000
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		240 000	-300 000		-300 000	20 422	-39 578
Utgående balans per 31 december 2021	100	678 740	460 417	365 241	1 504 498	64 144	1 568 713

*Preferensaktierna har tecknats av moderbolagets aktieägare direkt i dotterföretaget Green Fanan 18 AB, varför dessa klassificerats som eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten (Kvarvarande verksamhet)			
Rörelseresultat		34 522	28 866
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	181	1 095
Erhållen ränta		257	163
Erlagd ränta		-23 562	-15 105
Betald inkomstskatt		-2 165	287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		9 233	15 306
Kassaflöde från avvecklad verksamhet	11	173 985	-1 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning kundfordringar		-21 907	-4 982
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		40 212	-34 495
Ökning/minskning leverantörsskulder		-10 479	942
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 285	18 166
Summa förändring av rörelsekapitalet		6 541	-20 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		189 759	-6 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-50 342	-209 466
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 002	3 000
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		2 165	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 960	-5 568
Försäljning förvaltningsfastigheter via bolag		870 576	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-931 130	-191 332
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	17 142
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-39 183	-7 392
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-170 872	-393 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		1 763	2 323
Nyemission		252 081	0
Upptagna lån		513 363	337 400
Amortering av lån		-357 844	-16 220
Förändring långfristiga skulder		-7 567	39 420
Amortering av leasingskuld		-2 582	-2 210
Transaktioner med minoritetsintresse		-15 521	251
Utdelning		-300 000	-685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		83 693	360 279
Förändring av likvida medel			
Årets kassaflöde		102 580	-39 462
Likvida medel vid årets början		48 516	87 978
Likvida medel vid årets slut		151 096	48 516

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 2022-04-07 för offentliggörande.

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

NOT 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

Koncernen har valt att inte tillämpa IAS 33 Resultat per aktie eller IFRS 8 Rörelsesegment, eftersom Green Group vare sig har stamaktier eller potentiella stamaktier som är föremål för allmän handel eller som har ingivit, eller är i färd med att inge, sina finansiella rapporter till en värdepappersövervakande myndighet eller annan tillsynsmyndighet i syfte att emittera stamaktier på en offentlig marknad.

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. 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

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 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

Andelari 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 nedskrivnings prövning 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 på förvärvstidpunkten på tidigare eget kapitals 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.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamhet

Innebörden av att en anläggningstillgång eller en avyttringsgrupp klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och utifrån villkor som är normala, och att det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapport över finansiell ställning. Vid första klassificering som innehav för försäljning redovisas anläggningstillgångar

och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att säljas vidare. Klassificering som en avvecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i rapporten över resultat och övrigt totalresultat. När en verksamhet klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets rapport över resultat och övrigt totalresultat så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av rapporten över finansiell ställning för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

Se även not 4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

2.3 Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterbolag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare eget kapitals 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 inifrån bolaget KHMJ AB som är koncernföretaget bakom varumärket Prinsens Lager. Prinsens Lager är i en expansiv fas med verksamhet baserad på att hyra ut containrar till förvaring för privatpersoner och företag.

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 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.

- IT-system 5 år

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 året innan, 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 uppträder.

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, d.v.s. när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

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

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

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

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten hade 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 dess:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

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

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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, leverantörs-skulder 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 effektiva säkringsinstrument).

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen har inga derivatinstrument och tillämpar ingen säkringsredovisning.

2.9 Likvida medel

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

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

2.10 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

Preferensaktier via dotterföretag

När preferensaktier inbetalats och tilldelats anses de emitterade och redovisas som eget kapital (juridisk person). I koncernen har det också klassificerats som eget kapital då preferensaktierna inte är obligatoriskt inlösbare vid en specifik tidpunkt. Det är bolagsstämman som beslutar om att en inlösen av preferensaktie ska äga rum.

2.11 Leverantörsskulder

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

2.12 Upplåning

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

2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade, i detta fall enbart Sverige, där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av riksdagen beslutad skattesats om 21,4 % för 2020 samt 20,6 % från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde

och dess skattemässiga värde, redovisas i Green Group enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran, som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader, som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vilka utgör tillgångsförvärv. I Green Group finns framför allt tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

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 så som beskrivs nedan. Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktsströmmar; hyresintäkter och 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 under den period ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från koncernens sida. Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt, el, vatten, värme och kyla, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefakturerering av kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtaganden som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period. Under 2021 ingår intäkter från containrar vilka ingår i kategorin lokalhyresintäkter. Dessa intäkter redovisas likt övriga hyresintäkter linjärt i rapporten över totalresultat, baserat på villkoren i hyresavtal.

Övriga intäkter

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

2.15 Leasing

Koncernen som leasetagare

För alla avtal bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ett avtal, eller del 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 gäller huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång, som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfälle 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 upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Koncernen en nyttjanderätt och en leaseingskulld i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leaseingskulden 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 leasingavtalets slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns.

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leaseingskulden 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 leaseingskulden 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 leaseingskulden 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. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leaseingskulld 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 leaseingskulden 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. För närvarande finns endast operationella leasingavtal i koncernen.

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.

2.16 Utdelningar

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

2.17 Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter därefter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

3.1 Finansiella riskfaktorer

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

Riskhanteringen sköts enligt riktlinjer som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga riktlinjer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden som ränterisk, kreditrisk och 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 både fast och rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Lånen förfaller löpande, vilket ger företagsledningen möjlighet att binda upp tidigare rörlig ränta till fast för att på så sätt minska kreditrisken. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 312 122 tkr (1 156 603 tkr) och koncernens likvida medel till 151 096 tkr (48 516 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 13 121 tkr (11 567 tkr). Anledningen till att effekten är större under 2021 är att ett flertal fastigheter förvärvats i koncernen vilket medfört en större skuld till kreditinstitut.

Räntevillkorsändring

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	922 014	1 156 603
1–2 år	0	0
2 år senare	390 108	0
Utgående värden	1 312 122	1 156 603

(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. Ledningen följer upp kreditbedömningen löpande med sina kunder/hyresgäster. Under året har ett fåtal kunder fått problem med sin finansiella ställning p.g.a covid-19 vilket gjort att koncernen reserverat för dessa fordringar då de betraktas som osäkra.

(c) Likviditetsrisk

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

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande bolag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till Koncernfinans. Koncernen placerar eventuell överskottslikviditet i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämnda 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 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	45 893	14 384	23 740	84 017	84 017
Leverantörsskulder	26 057	0	0	0	0	26 057	26 057
Övriga kortfristiga skulder	72 773	1 374	0	0	0	74 147	74 147
Summa	103 528	15 468	64 685	89 552	1 067 591	1 340 824	1 340 824

Per den 31 december 2021	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	5 622	16 867	22 489	67 467	1 199 677	1 312 122	1 312 122
Övriga långfristiga skulder	0	0	6 825	27 725	34 880	69 430	69 430
Leverantörsskulder	15 579	0	0	0	0	15 579	15 579
Övriga kortfristiga skulder	115 072	1 476	0	0	0	116 548	116 548
Summa	136 273	18 343	29 314	95 192	1 234 557	1 513 679	1 513 679

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 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.

	2021-12-31	2020-12-31
Total upplåning	1 312 123	1 156 603
Avgår: likvida medel	-151 096	-48 516
Nettoskuld	1 161 027	1 108 087
Totalt eget kapital	1 568 642	1 209 498
Summa kapital	2 729 669	2 317 585
Skuldsättningsgrad	43%	48%

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 13.

För koncernens finansiella tillgångar och 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 om 5,0–8,4 % och direktavkastningskrav 2,4–7,5 %, 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 samt interna investeringsbudgetar. Not 13 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. Skillnaden i värdena är en kombination av värdeförändringarna och förvärvade fastigheter under året.

Kategori	2021-12-31	2020-12-31
Lager/Logistik	41 850	858 974
Parkering	1 187 400	973 580
Handel	504 260	232 000
Industri	493 135	314 000
Kontor	774 000	32 000
Övrigt	3 621	182 255
Totalt	3 004 266	2 592 809

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 p.g.a 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 ekonomi. Till följd av väsentliga förändringar i marknadsvillkor. Hög grad av osäkerhet och variation i påverkan mellan olika marknader och regioner, har de individuella bedömningarna 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 förvaltningsverksamheten. 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.

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).

Avvecklade verksamhet

Nettoresultat från avvecklade verksamheterna Green S AB-koncernen och Parkando.

Rörelseresultat

Resultat innan finansiella poster och värdeförändringar.

NOT 5 FÖRDELNING NETTOOMSÄTTNING

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Belopp i tkr	2021	2020
Hyresintäkter lokaler	72 283	27 459
Hyresintäkter garageplatser	34 685	30 226
Summa	106 968	57 685

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	2021	2020
Inom 1 år	111 070	46 538
Mellan 1 och 5 år	256 240	201 637
Mer än 5 år	252 404	269 996
Summa	619 714	518 171

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 98 535 tkr (57 685 tkr) ingår i årets resultat.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Koncernen har 10 st (5) 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	2021	2020
Löner och övriga ersättningar	6 394	2 801
Pension	983	789
Sociala avgifter	1 927	369
Övrigt	103	44
Summa personalkostnader	9 407	4 003

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

Belopp i tkr	2021	2020
Kvarvarande verksamhet		
Löner och övriga ersättningar	3 537	1 440
Pension	838	329
Sociala avgifter	1 128	452
Summa personalkostnader	5 503	2 221

Inga avtal om avgångsvederlag förutom lön under uppsägningstid finns i koncernen. Inga utomstående pensionsförpliktelser finns per bokslutsdagen. Under de senaste åren har ledande befattningshavare erbjudits möjlighet till teckning av teckningsoptioner i samband med anställningen. Styrelsen finner det angeläget och i alla aktieägares intresse att ledande befattningshavare har ett långsiktigt intresse av en god utveckling av koncernens resultat. Ett personligt långsiktigt ägarengagemang förväntas även stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet, höja motivationen samt ytterligare förstärka samhörighetskänslan inom koncernen.

Per bokslutsdagen finns det totalt 162 st optioner utställda till ett teckningsvärde om 6 765 tkr, där varje option ger rätt att teckna en ny aktie. Teckningsoptioner är utställda i dotterbolagen Green Park AB, Green G Property AB och Green Proptech AB för att på så sätt inte ändra ägarförhållandet i moderbolaget. Köpeskillingen har marknadsvärderats i enlighet med Black & Scholes-metoden. Vid en inlösen av alla teckningsoptioner på bokslutsdagen skulle det resultera i en utspädningseffekt om 7,7 % av det egna kapitalet.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2021-12-31		2020-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	12	12	12	12
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2
Summa	14	14	14	14

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i tkr	2021	2020
Kvarvarande verksamhet		
Kostnader för drift och skötsel	5 196	2 657
Fastighetsskatt	9 270	6 607
El, värme, kyla och vatten	8 879	4 116
Övriga kostnader	2 682	4
Summa	26 027	13 383

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tkr	2021	2020
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	1 285	1 125
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	625	282
– Skatterådgivning	20	25
– Övriga tjänster	85	20
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
– Revisionsuppdraget	130	0
Koncernen totalt	2 145	1 452

NOT 9 INKOMSTSKATT

	2021	2020
Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning	-79 895	-14 824
Aktuell skatt	-1 441	0
Summa	-81 336	-14 824

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	343 109	47 022
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	-70 681	-10 063
Justering skatt 20,6%	0	-396
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-6 314	-71
Andra ej bokförda kostnader	1 177	0
Justering skatt föregående år	0	-2 076
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-5 519	-2 218
Summa	-81 336	-14 824

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2021-12-31 räknats till skattesatsen 20,6%.

NOT 10 FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter	2021	2020
Ränteintäkter	258	163
Summa finansiella intäkter	258	163

Finansiella kostnader	2021	2020
Räntekostnader	-23 562	-15 104
Summa finansiella kostnader	-23 562	-15 104

NOT 11 AVVECKLAD VERKSAMHET**Green S AB**

Under räkenskapsåret 2021 avyttrades Green S AB med samtliga dotterbolag. Intäkter, kostnader, vinster och förluster hänförliga till avyttringen redovisas på egen rad avvecklade verksamheter. Den 5 november 2021 såldes Green S AB för sammanlagt 327 Mkr i likvida medel, vilket ledde till en vinst på 117 Mkr. Resultat och kassaflöde för Green S AB fram till dagen för avyttringen ingår i tabell nedan:

Parkando AB

Under räkenskapsåret 2021 avyttrades Parkando AB genom att koncernens andel blev utspädd via en riktad nyemission till nya ägare. Intäkter, kostnader, vinster och förluster hänförliga till avyttringen redovisas på egen rad avvecklade verksamheter. Den 13 november 2021 såldes Parkando AB utan likvidpåverkan men koncernen erhöll en vinst på 18 Mkr. Resultat och kassaflöde för Parkando AB fram till dagen för avyttringen ingår i tabell nedan:

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Green S AB och Parkando AB		
Intäkter	88 570	73 265
Fastighetskostnader	-43 078	-33 193
Kostnad för ersättning till anställda	-13 080	-11 898
Avskrivningar	-863	-1 662
Övriga kostnader	-18 091	-17 370
Rörelseresultat	13 459	9 142
Värdoförändring fastigheter	-5 839	59 671
Finansiella kostnader	-19 894	-10 802
Resultat från avvecklad verksamhet före skatt	-12 274	58 012
Skattekostnad	-1 773	-15 143
Årets resultat	-14 047	42 869
Vinst vid avyttring		
Vinst före skatt på avyttring	150 005	0
Summa vinst från avyttring	150 005	0
Resultat från avvecklade verksamheter	135 958	42 869

Kassaflöde från avvecklad verksamhet

Belopp i Tkr	2021	2020
Kassaflöde från löpande verksamheten	112 968	125 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 920	-323 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	311 937	196 664
Totalt	173 985	-1 062

NOT 12 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2021:

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 Lissabon 8 AB	556836-2890	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Munin 42 AB	556836-2874	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Forellen 23 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 1 AB	559118-1945	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Huvudsta 3:30 AB	559142-1812	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Investment AB	559316-1341	Sverige	Vilande bolag	100
Green Park Skarpnäck AB	556836-2882	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Land 2 AB	559102-4061	Sverige	Vilande bolag	100
Green 3D Properties AB	559102-4095	Sverige	Vilande bolag	100
Green Park S27 3 AB	559102-4087	Sverige	Vilande bolag	100
Ostlänken Fastighets AB	559102-4103	Sverige	Vilande bolag	100
Green Real Estate AB	559103-8194	Sverige	Vilande bolag	100
3D Fastigheter AB	556831-9189	Sverige	Vilande bolag	100
Green G 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 Kalsvik 16 4 AB	559105-1528	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Riddaren 15 AB	559167-3529	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Luna 5 AB	559157-0584	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kumlet 7 AB	559180-8794	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kostern 9 AB	559283-1688	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Fanan 18 AB	559298-6649	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Land AB	559314-1541	Sverige	Holdingbolag	100
Green H2O AB	559321-7051	Sverige	Holdingbolag	100
Green H2O Fastigheter 1 AB	559314-8413	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green H2O Fastigheter 2 AB	559314-8421	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green H2O Fastigheter 3 AB	559314-8439	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green H2O Fastigheter 4 AB	559314-8405	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Prinsens Lager Holding AB	559323-1557	Sverige	Holdingbolag	100
Förrådsbolaget KHMJ AB	559087-3047	Sverige	Förvaltar fastigheter	51,5
Markprinsen AB	559229-5009	Sverige	Förvaltar fastigheter	50,5
RGL Fastigheter AB	559123-4140	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen Norrtälje 2 AB	559255-0833	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen i Katrineholm AB	559255-3753	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen i Falun AB	559338-0990	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Magnus Norström Fastighets AB	559341-1951	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	Förvaltar fastigheter	100
Green Rosersport AB	556817-7405	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	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

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. Samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv förutom Förrådsbolaget KHMJ AB.

Namn	Org-nr
3D Fastigheter AB	556831-9189
Green Kostern 9 AB	559283-1688
Green Fanan 18 AB	559298-6649
Green H2O AB	559321-7051
Green H2O Fastigheter 1 AB	559314-8413
Green H2O Fastigheter 2 AB	559314-8421
Green H2O Fastigheter 3 AB	559314-8439
Green H2O Fastigheter 4 AB	559314-8405
Prinsens Lager Holding AB	559323-1557
Förrådsbolaget KHMJ AB	559087-3047
Markprinsen AB	559229-5009
Green Rosersport AB	556817-7405
RGL Fastigheter AB	559123-4140
MarkPrinsen Norrtälje 2 AB	559255-0833
MarkPrinsen i Katrineholm AB	559255-3753
MarkPrinsen i Falun AB	559338-0990
Magnus Norström Fastighets AB	559341-1951
Greenova AB	559349-7596
Greenova Åleviken 2 AB	556687-5208

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 44 st 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 och parkering.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	2 592 809	2 102 243
Förvärv	931 130	191 332
Avyttring	-870 577	-3 000
Investeringar i befintliga fastigheter	50 342	209 466
Orealiserade värdeförändringar	300 563	92 767
Redovisat värde	3 004 266	2 592 809

Under året har 29 fastigheter förvärvat enligt följande:

Fastighet	Kommun
Fanan 18	Stockholm
Vallstanäs 2:343	Sigtuna
Kolvagnen 1	Oxelösund
Vakan 2	Jönköping
Lampan 9	Nässjö
Armaturen 5	Värnamo
Epidoten 2	Växjö
Plåten 3	Ängelholm
Batteriet 4	Örebro
Spettet 1	Borlänge
Elverket 10	Hedemora
Pumpen 4	Avesta
Korpen 2	Sandviken
Mormor 8	Falun
Tviksta 4	Falun
Vråken 10	Söderhamn
Fastlandet 2:98	Härnösand
Svedala 100:177	Svedala
Avtalet 9	Lund
Dioriten	Lund
Kvadrat 1	Helsingborg
Kostern 9	Lidingö
Runö 7:86	Österåker
Runö 7:374	Österåker
Ädelgasen 8	Norrtälje
Barken 40	Katrineholm
Trålen 20	Norrtälje
Skrapan 13	Karlstad
Nedre Gruvriset 30:3	Falun

Förvaltningsfastigheter uppdelade i kategorier:

Kategori	2021-12-31	2020-12-31
Lager/Logistik	41 850	858 974
Parkering	1 187 400	973 580
Handel	504 260	232 000
Industri	493 135	314 000
Kontor	774 000	32 000
Övrigt	3 621	182 255
Totalt	3 004 266	2 592 809

Förvaltningsfastigheter som ställts som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 1 310 751 tkr (1 106 824 tkr). Se även not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Avtalsenliga förpliktelser

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

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Hysesintäkter	98 535	78 298
Övriga intäkter	8 432	0
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-73 185	-74 995
Förändring i verkligt värde	331 891	92 767
	365 673	96 070

Se not 5 Fördelning nettoomsättning avseende nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och framtida minimileasingavgifter 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 till värdering av fastigheterna. För innevarande räkenskapsår genomfördes den av Newsec Advise AB och Nordier Property Advisors AB.

Den externa värderingen är en förenklad värdering och värde-bedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från koncernen. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

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

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

Beskrivning	Verkligt värde Mkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
2021-12-31				
Garageplatser Lokaler	3 004	Diskonteringsränta	5,0 % – 8,4 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,0 % – 8,4 %	
		Direktavkastningskrav	2,4 % – 7,5 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde.
		Förväntad vakansgrad	0,0 % – 7,0 %	
2020-12-31				
Garageplatser Lokaler	2 593	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 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde.
		Förväntad vakansgrad	0,0 % – 7,0 %	

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

NOT 14 GOODWILL

Räkenskapsåret 2020

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

Räkenskapsåret 2021

Ingående redovisat värde	24 800
Omklassificering	-24 800
Ökning	20 964
Nedskrivningar	0
Utgående redovisat värde	20 964

Per 31 december 2021

Anskaffningsvärde	20 964
Akkumulerade nedskrivningar	0
Redovisat värde	20 964

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. Under året har Parkando AB avyttrats och kvarvarande andel klassificeras per 2021-12-31 som finansiell placering.

Under 2021 förvärvades 51 % av KHMJ AB, som är driftbolaget i Prinsens Lager-koncernen. Den goodwill på 20 964 tkr som uppstod genom förvärvet hänför sig till utvecklingspotential i bolaget. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv.

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill sker årligen eller oftare, om indikation finns på värdenedgång. Återvinningsvärdet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärden om den inte är klassificerad som innehavd 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 koncernen 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	KHMJ AB
Tillväxttakt år 1–5	45%
Rörelsekostnader	96%
Diskonteringsränta före skatt	56%

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

NOT 15 IT-SYSTEM

Räkenskapsåret 2020	IT-system
Ingående redovisat värde	3 673
Inköp	0
Avskrivningar	-822
Utgående redovisat värde	2 851

Räkenskapsåret 2021

Ingående redovisat värde	2 851
Avyttring	-2 165
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	505

Per 31 december 2021

Anskaffningsvärde	905
Ackumulerade avskrivningar	-400
Redovisat värde	505

NOT 16 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

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

Räkenskapsåret 2021

Ingående redovisat värde	1 002
Inköp	0
Avyttring	-1 002
Avskrivningar	0
Utgående redovisat värde	0

Per 31 december 2021

Anskaffningsvärde	0
Ackumulerade avskrivningar	0
Redovisat värde	0

Under året har andelar i Parkando AB, org nr 559077-9442 avyttrats och klassificeras därför inte som koncernföretag vid utgången av 2021. Avyttring som skett under året är hänförlig och har skett i samband med avyttringen av Parkando AB.

NOT 17 INTRESSEFÖRETAG

Koncernen äger 50 % av aktierna i Sankt Parking AB org 559214-2433 med säte i Stockholm som förvärvats till ett värde om 25 tkr.

NOT 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV OCH FORDRINGAR

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av onoterade aktier som vid förvärven värderats till verkligt värde. Under året har det förvärvats onoterade aktier och skett omklassificering av tidigare koncernföretag. Både försäljningarna av Green S AB och Parkando AB, som klassificerats som avvecklad verksamhet har omklassificerats till långfristig placering då koncernen innehar en mindre kvarvarande andel i båda bolagen. Koncernen bedömer att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier och förskott.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	14 412	24 162
Omklassificering Parkando AB	47 050	0
Omklassificering Green S AB	15 553	0
Omklassificering	0	-5 189
Försäljning	0	-11 953
Förvärv aktier	1 381	7 392
Utgående långfristiga fordringar	78 396	14 412

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar	Skattemässiga underskott	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skatteskuld	Totalt
Per 1 januari 2020	23 682	2 953	-19 710	6 925
Nyttjanderätter		1 180		1 180
Redovisat i rapporten över totalresultat	1 717		-1 597	118
Per 31 december 2020	25 399	4 133	-21 307	8 223
Nyttjanderätter		-1 946		-1 946
Redovisat i rapporten över totalresultat	10 235			10 235
Per 31 december 2021	35 634	2 187	-21 307	16 514

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skattefordran	Totalt
Per 1 januari 2020	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	232 789	4 123	-21 307	215 605
Nyttjanderätter		-807		-807
Förvärvade bolag			18 139	18 139
Avyttring dotterbolag	-14 778			-14 778
Redovisat i rapporten över totalresultat	90 131			90 131
Per 31 december 2021	308 142	3 316	-21 307	308 290

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

NOT 20 KUNDFORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	31 026	9 695
Reservering	-2 157	-2 733
Totalt	28 869	6 962

Per 31 december 2021 uppgår kundfordringar till 31 026 (9 695), varav förfallna kundfordringar uppgår till 5 016 tkr (7 441 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:

	2021-12-31	2020-12-31
Mindre än 3 månader	1 405	3 754
3 till 6 månader	729	2 173
Mer än 6 månader	2 881	1 514
Totalt	5 016	7 441

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2021-12-31	2020-12-31
Nedskrivningar	0	0
Individuellt bedömda osäkra fordringar	0	0
Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar	576	-2 495
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 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga lånefordringar	6 057	181
Momsfordran	3 037	31 543
Övriga poster	10 821	9 970
Totalt	19 915	41 694

NOT 22 REDOVISNINGSMEDEL

Koncernen innehar redovisningsmedel i form av klientmedel, som inte når upp till definitionen av en likvid tillgång och därför redovisas som egna poster under tillgångar och skulder i koncernens rapport över finansiell ställning. Klientmedlen uppgick per 2021-12-31 till 0 tkr (2020-12-31, 17 463 tkr)

Samtliga redovisningsmedel som redovisats under 2020 avser Parkando AB, org nr 559077-9442. Andelar i Parkando AB har under räkenskapsåret 2021 avyttrats därför redovisas redovisningsmedlen till 0 tkr per 2021-12-31.

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	0	1 035
Förutbetald hyra	1 457	1 922
Upplupna intäkter	1 346	0
Övriga poster	755	1 570
Totalt	3 557	4 527

NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner	6 715	1 059
Lån till ägare	0	36 468
Övriga poster	7 250	2 003
Totalt	13 965	39 530

Samtliga lån till ägare avseende ej utbetald utdelning samt ett lån om 30 Mkr har under räkenskapsåret blivit utbetalda. Ökningen av depositioner och övriga poster är hänförligt till förvärv av fastigheter väsentlig ökning har skett i samband med förvärv av dotterbolagen Green Kostern 9 AB och Green Fanan 18 AB om 4 Mkr respektive 1,5 Mkr.

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	151 096	48 516
Totalt	151 096	48 516

NOT 25 AKTIEKAPITAL

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

	Antal aktier, st	Aktiekapital, kr
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2021	100 000	100 000

Aktiekapitalet består per den 31 december 2021 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr vardera. Aktierna har ett röstvärde på en röst per aktie.

I dotterbolaget Green Fanan 18 AB ges aktier ut i tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier A och preferensaktier B. Under 2021 har en nyemission av preferensaktier skett till ett belopp om 240 Mkr, fördelat på 160 Mkr i serie A och 80 Mkr i serie B. Preferensaktierna i dotterbolaget tecknades direkt av aktieägarna i Green Group AB. Det är bolagsstämman som beslutar om inlösen av preferensaktier. Upparbetat ej utdelat preferensbelopp uppgår per 2021-12-31 till 9 210 tkr.

NOT 27 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 22 Mkr till betalning inom tolv månader, baserat på lånens amorteringstakt. Samtliga lån har i samråd med bankerna regelmässigt omförhandlats under längre tid, vilket lett till att resterande del har redovisats som långfristiga skulder i tabellen ovan. Styrelsen avser att även framöver förnya lånen i minst lika stor omfattning.

Under räkenskapsåret har Green S AB med samtliga dotterbolag avyttrats, varför dessa lån ej finns med under 2021. Under 2020 avsåg totalt 11 lån om 338 Mkr Green S AB med dotterbolag. Under räkenskapsåret har man tagit totalt 7 nya lån om 513 Mkr. Låntagare avser Green Spolaren 2 AB, Green Kalvsvik 16:4 AB, Green Kostern 9 AB, Green Rosersport AB, Green Fanan 18 AB och Green H2O AB. Lånet i H2O AB kräver att vissa nyckeltal uppfylls, så kallade covenant. Vid utgången av räkenskapsåret uppfylls alla covenant enligt låneavtalet.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig upplåning		
Ingående värden	1 137 810	821 182
Försäljning dotterbolag	-338 241	0
Tillkommande lån	513 363	337 400
Amortering	-19 602	-16 220
Varav kortfristig del	-3 697	-4 552
Utgående värden	1 289 633	1 137 810
Kortfristig upplåning		
Ingående värden	18 792	14 240
Omfördelning förfallotid	3 697	4 552
Utgående värden	22 489	18 792
Summa	1 312 122	1 156 602
Räntevillkorsändring	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	1 238 622	1 156 603
1 - 2 år	0	0
2 år senare	73 500	0
Utgående värden	1 312 122	1 156 603

2021-12-31

Minimileasingavgifter	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
Leasingavgifter	5 863	5 859	5 821	5 821	5 821	9 985	39 170
Finansiella kostnader	-197	-161	-125	-88	-65	0	-636
Nuvärde	5 666	5 698	5 696	5 733	5 756	9 985	38 534

Nominellt belopp Tkr**Genomsnittlig räntesats**

2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
1 312 122	1 156 603	1,98%	2,01%

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, och diskonterings-effekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

NOT 28 LEASING

Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning fördelar sig enligt följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga	5 666	2 582
Långfristiga	32 868	17 451
Summa	38 534	20 033

Koncernen leasar mark och container förknippade med sina förvaltningsfastigheter. 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 en 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 dessa underhåll i enlighet med hyresavtalen.

Koncernens leasingavtal består av 2 st tomträttsavtal, 1 st lokalhyreskontrakt och 27 st containeravtal.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingavtal avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och 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 leasingavtal, varför dessa också kostnadsförs löpande. Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingavtalskulden är enligt följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	115	798
Summa	115	798

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, containeravtal 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 och en räntekomponent som redovisas i finansiella poster.

	Redovisat värde	Avskrivning
Byggnad	4 465	2 301
Mark	39 510	1 142
Summa	43 975	3 443

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

NOT 29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga icke finansiella lån	34 367	23 000
Momsskuld	8 596	31 316
Övriga poster	5 204	232
Totalt	48 167	54 548

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	51 417	29 094
Upplupna kostnader	8 040	6 539
Totalt	59 457	35 633

NOT 31 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	181	1 095
Summa	181	1 095

NOT 32 NÄRSTÅENDE

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tjänster avseende förvaltning av fastigheter och administration har köpts in från MG Engineering AB, org. nr: 556760-4938 och JE Real Estate AB, org. nr: 556797-5445. Samtliga tjänster köps in på normala kommersiella villkor.

Köp av tjänster	2021	2020
Köp av administrativa tjänster	2 825	7 115
Summa	2 825	7 115

Transaktioner under räkenskapsåret 2021:

Lån har reglerats under året till Ädelgrön AB. Resterande förändring i skulder avser reglering av skulder för ej utbetald aktieutdelning. Det har utgått ränta till Ädelgrön för kortfristiga lån om 1 470 tkr (153 tkr)

Skulder till närstående	2021-12-31	2020-12-31
AP Control AB	0	385
MG Engineering AB	0	153
André Åkerlund AB	0	1 179
Gardesa AB	0	1 447
Pelarhuset Office AB	0	321
Pelarhuset Lager 4 AB	0	110
Ädelgrön AB	0	32 968
Gyllene Triangeln AB	0	443
Summa	0	37 006

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

Inga ställda säkerheter till förmån för närstående återfinns i koncernen.

NOT 33 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasingskulder	Summa
2021-01-01	1 177 341	160 833	20 033	1 358 207
Kassapåverkande				
– Återbetalningar/Amortering	-36 644	-24 106	-2 582	-63 355
– Utbetalningar	513 363	0	21 083	534 446
– Försäljning dotterbolag	-338 241	0	0	-338 241
Ej kassapåverkande				
– Verkligt värde	0	0	0	0
– Omklassificering	-3 697	3 697	0	0
2021-12-31	1 312 122	140 424	38 534	1 491 080
	Långfristiga fordringar	Kortfristiga fordringar	Likvida medel	Summa
2021-01-01	14 412	70 656	48 516	133 584
Kassapåverkande				
– Återbetalningar/Amortering	0	-18 315		-18 315
– Inbetalningar	63 983		102 580	141 764
Ej kassapåverkande				
– Verkligt värde	0	0	0	0
– Omklassificering	0	0	0	0
2021-12-31	78 395	52 341	151 096	281 832

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

2021-12-31

Värderat till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar i rapport över finansiell ställning	
Övriga långfristiga fordringar	78 395
Kundfordringar	28 869
Övriga kortfristiga fordringar	23 472
Likvida medel	151 096
Summa	281 832

Värderat till upplupet anskaffningsvärde

Skulder i rapport över finansiell ställning	
Skulder till kreditinstitut	1 312 122
Leasingskulder	38 534
Övriga långfristiga skulder	13 965
Leverantörsskulder	15 579
Övriga kortfristiga skulder	110 880
Summa	1 491 080

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Pant i aktier	15 232	52 437
Fastighetsinteckningar	1 295 519	1 054 386
Summa	1 310 751	1 106 824

NOT 35 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat två fastighetsbolag till ett värde om 58 Mkr, varav 45 Mkr betalats kontant och 13 Mkr genom övertagna lån. Bolagen som förvärvats är Arkisell AB, org nr 556761-2816, och Green H2O Fastigheter 5 AB, org nr 559354-9560. Båda bolagen kommer att ingå i affärsområde Green Property.

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 under 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 mer samhället och världen successivt öppnas upp igen p.g.a vaccineringen under 2021. Styrelsen bedömer i nuläget att effekterna av Corona-pandemin inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen samt att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är mycket stark.

Invasionen i Ukraina har skapat ett osäkert geopolitiskt läge, vars effekter på de finansiella marknaderna är svåra att bedöma. Koncernen ser inte i dag några omedelbara effekter som kan påverka verksamheten. Situationen kan dock förändras och det är inte möjligt att i nuläget exakt överblicka vilka eventuella effekter det skulle kunna få på verksamheten, men styrelsen följer aktivt utvecklingen för att kunna minimera eventuella effekter. Styrelsen bedömer dock i nuläget att eventuella effekter inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen och att dessa kan hanteras, då koncernens finansiella ställning är god.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 608	7 470
Summa rörelsens intäkter		6 608	7 470
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-7 742	-5 853
Personalkostnader	4	-6 933	-3 223
Avskrivningar	5	-282	-181
Summa rörelsekostnader		-14 957	-9 257
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	0
Rörelseresultat		-8 349	-1 787
Resultat avyttring av dotterbolag		130 530	0
Ränteintäkter och liknande poster		6 287	6 759
Räntekostnader och liknande poster		-9 931	-5 505
Finansiella poster		126 886	1 253
Resultat före skatt		118 537	-534
Koncernbidrag		82	1 726
Årets resultat		118 618	1 192

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
IT-system	5	506	687
Summa immateriella anläggningstillgångar		506	687
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	3 621	487
Summa materiella anläggningstillgångar		3 621	487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	839 905	1 062 866
Fordringar hos koncernföretag		0	30 153
Uppskjuten skattefordran	8	383	383
Summa finansiella anläggningstillgångar		840 288	1 093 402
Summa anläggningstillgångar		844 415	1 094 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146	25
Fordringar hos koncern		398 034	249 378
Övriga fordringar		6 873	4 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		493	0
Summa kortfristiga fordringar		405 547	253 587
Likvida medel		92 916	19 665
Summa omsättningstillgångar		498 463	273 252
SUMMA TILLGÅNGAR		1 342 878	1 367 828

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		777 561	1 076 368
Årets resultat		118 618	1 192
Summa eget kapital		896 279	1 077 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		0	36 467
Summa långfristiga skulder		0	36 467
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 337	1 266
Skulder till koncernföretag		443 659	251 712
Skatteskulder		1	32
Övriga skulder		796	286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807	405
Summa kortfristiga skulder		446 599	253 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 342 878	1 367 828

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	100	1 083 368	1 083 468
Utdelning till ägare		-7 000	-7 000
Årets resultat tillika totalresultat	0	1 192	1 192
Summa totalresultat	100	1 077 560	1 084 660
Utgående balans per 31 december 2020	100	1 077 560	1 084 660
Ingående balans per 1 januari 2021	100	1 077 560	1 077 660
Årets resultat tillika totalresultat	0	118 618	118 618
Summa totalresultat	100	1 196 178	1 196 278
Transaktioner med ägare			
Utdelning	0	-300 000	-300 000
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-300 000	-300 000
Utgående balans per 31 december 2021	100	896 178	896 278

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-8 349	-1 787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	282	181
Erhållen utdelning	354 491	0
Erhållen ränta	-3 644	1 253
Betald inkomstskatt	0	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	342 780	-377
Förändring kortfristiga rörelsefordringar	70 141	-54 417
Förändring kortfristiga rörelseskulder	952	6 553
Summa förändring av rörelsekapitalet	71 092	-47 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 872	-48 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 235	-487
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-1 000	-400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 235	-887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelning	-300 000	-685
Upptagna lån	0	36 467
Förändring av räntebärande långfristiga fordringar	-36 467	-30 153
Koncernbidrag	82	1 726
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 385	7 355
Förändring av likvida medel		
Årets kassaflöde	73 252	-41 773
Likvida medel vid årets början	19 665	61 438
Likvida medel vid årets slut	92 917	19 665

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

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

NOT 2 SAMMANFATTNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella instrument

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 anskaffningsvärdet och marknadsvärde.

NOT 3 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Ersättningar till revisorerna	2021	2020
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	345	256
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	144	112
– Skatterådgivning	12	17
– Övriga tjänster	68	12
Summa	569	397

NOT 4 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA M.M.

Moderbolaget har per utgången 2021-12-31, 5 st anställda medarbetare.

Belopp i tkr	2021	2020
Löner och övriga ersättningar	4 624	2 229
Pension	886	329
Sociala avgifter	1 371	625
Övrigt	53	40
Summa personalkostnader	6 933	3 223

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

Belopp i tkr	2021	2020
Löner och övriga ersättningar	3 537	1 440
Pension	838	329
Sociala avgifter	1 128	452
Övrigt	0	0
Summa personalkostnader	5 503	2 221

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

	2021-12-31		2020-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	5	6	6
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	6	6	7	7

NOT 5 IT-SYSTEM

	IT-system
Räkenskapsåret 2020	
Ingående redovisat värde	868
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	687
Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	687
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	506
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	906
Ackumulerade avskrivningar	-400
Redovisat värde	506

Under 2019 förvärvade bolaget ett koncernkonsolideringssystem för att på ett effektivt sätt konsolidera räkenskaperna för koncernen.

NOT 6 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	487	487
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	3 235	0
Avskrivningar	-101	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 621	487
Utgående redovisat värde	3 621	487

Under senare delen av räkenskapsåret 2020 påbörjades att flytta huvudkontoret till lokaler i centrala Stockholm. Detta färdigställdes under räkenskapsåret 2021.

NOT 7 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 062 866	1 062 466
Investering i dotterbolag	1 000	400
Avyttring av dotterbolag	-223 961	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	839 905	1 062 866
Utgående redovisat värde	839 905	1 062 866

Förändringen av andelar i koncernbolag är hänförlig till nedskrivning av aktierna i Green Storage Holding AB, då samma bolag lämnat utdelning under året. Under året har aktieägartillskott givits om 1 Mkr till Green Proptech AB. Specifikation av andelar i koncernbolag, se not 11 i koncernredovisningen.

NOT 8 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2021-12-31	2020-12-31
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 26.

NOT 10 NÄRSTÅENDE

Inga tjänster har köpts in av närstående part.

Ersättning till ledande befattningshavare

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

Köp av tjänster	2021	2020
Köp av tjänster:		
Köp av administrativa tjänster	0	1 035
Summa	0	1 035

Transaktioner under räkenskapsåret 2021:

Lån har reglerats under året till Ädelgrön AB. Resterande förändring i skulder avser reglering av skulder för ej utbetald aktieutdelning. Det har utgått ränta till Ädelgrön för kortfristiga lån om 1 470 tkr (153 tkr).

Skulder till närstående	2021-12-31	2020-12-31
AP Control AB	0	385
Gyllene Triangeln AB	0	443
Andre Åkerlund AB	0	1 179
Gardesa AB	0	1 447
Pelarhuset Office AB	0	321
Pelarhuset Lager 4 AB	0	110
Ädelgrön AB	0	32 968
Summa	0	36 853

NOT 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Invasionen i Ukraina har skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars effekter på de finansiella marknaderna är svåra att bedöma. Koncernen ser inte i dag några omedelbara effekter som kan påverka verksamheten. Situationen kan dock förändras och det är inte möjligt att i nuläget exakt överblicka vilka eventuella effekter det skulle kunna få på verksamheten, men styrelsen följer aktivt utvecklingen för att kunna minimera eventuella effekter. Styrelsen bedömer dock i nuläget att eventuella effekter inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernen och att dessa kan hanteras då koncernens finansiella ställning är god.

NOT 12 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 077 560 608
Utdelning på extra bolagstämma	-300 000 000
Årets resultat	118 618 134
	kronor 896 178 742
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	896 178 742
	kronor 896 178 742

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2022-04-07 för fastställelse.

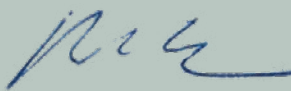
Stockholm 2022-04-07



Henrik Toll
Styrelseordförande



André Åkerlund



Robin Englén



Carl Tham



Nils Tham



Dan Eriksson

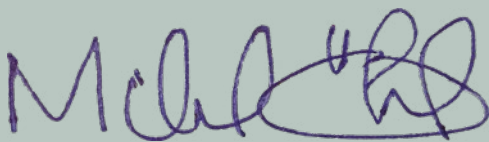


Niklas Borg

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-07

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Green Group AB
Org.nr. 559102-4012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Green Group AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Green Group AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är

nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 april 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

	Fastighetsägare	Beteckning		Uthyrbar yta
1	Green GT AB	Riddaren 15	Stockholm	208
2	Green H53 AB	Harpan 53	Stockholm	1 413
3	Green Kalvsvik 16:4 AB	Kalvsvik 16:4	Haninge	4 769
4	Green Krejaren 21 AB	Krejaren 21	Stockholm	1 518
5	Green Kumlet 7 AB	Kumlet 7	Stockholm	583
6	Green Luna AB	Luna 5	Södertälje	2 786
7	Green Mallen 11 AB	Mallen 11	Linköping	8 773
8	Green Spolaren 2 AB	Spolaren 2	Norrköping	5 152
9	Green Kostern 9 AB	Kostern 9	Lidingö	2 237
10	Green RosersPort AB	Vallstanäs 2:343	Sigtuna	3 604
11	Green Fanan AB	Fanan 18	Stockholm	5 744
12	Greenova Åleviken 2 AB	Runö 7:86	Åkersberga	6 483
13	Greenova Åleviken 2 AB	Runö 7:374	Åkersberga	4 646
14	Green H20 Fastigheter 1 AB	Plåten 3	Ängelholm	2 141
15	Green H20 Fastigheter 1 AB	Epidoten 2	Växjö	1 349
16	Green H20 Fastigheter 1 AB	Kolvagnen 1	Oxelösund	1 513
17	Green H20 Fastigheter 1 AB	Batteriet 4	Örebro	1 111
18	Green H20 Fastigheter 1 AB	Vakan 2	Jönköping	2 126
19	Green H20 Fastigheter 1 AB	Armaturen 5	Värnamo	1 187
20	Green H20 Fastigheter 1 AB	Lampan 9	Nässjö	1 077
21	Green H20 Fastigheter 2 AB	Korpen 2	Sandviken	1 304
22	Green H20 Fastigheter 2 AB	Elverket 10	Hedemora	4 040
23	Green H20 Fastigheter 2 AB	Spettet 1	Borlänge	2 275
24	Green H20 Fastigheter 2 AB	Pumpen 4	Avesta	1 518
25	Green H20 Fastigheter 3 AB	Vråken 10	Söderhamn	563
26	Green H20 Fastigheter 3 AB	Fastlandet 2:98	Härnösand	1 804
27	Green H20 Fastigheter 3 AB	Tviksta 4	Falun	1 000
28	Green H20 Fastigheter 3 AB	Mormor 8	Falun	1 740
29	Green H20 Fastigheter 4 AB	Svedala 100:177	Svedala	2 728
30	Green H20 Fastigheter 4 AB	Avtalet 9	Lund	2 180
31	Green H20 Fastigheter 4 AB	Kvadraten 1	Helsingborg	1 756
32	Green H20 Fastigheter 4 AB	Dioriten 6	Lund	920
33	RGL Fastigheter AB	Ädelgasen 8	Norrtälje	2 939
34	MarkPrinsen i Norrtälje 2 AB	Trålen 20	Norrtälje	3 455
35	MarkPrinsen i Falun AB	Nedre Gruvriset 30:3	Falun	5 510
36	Magnus Norström Fastighets AB	Skrapan 13	Karlstad	4 216
37	MarkPrinsen i Katrineholm AB	Barken 40	Katrineholm	2 800

	Fastighetsägare	Beteckning	Kommun	Uthyrbar yta
38	Green Park Bergrummet AB	Ekfetet 3	Stockholm	37 000
39	Green Park Caproni 1 AB	Caproni 1	Nyköping	19 311
40	Green Park Forellen 23 AB	Forellen 23	Tyresö	2 865
41	Green Park JP17 AB	Jöns Petter Borg 17	Lund	12 900
42	Green Park Lissabon 8 AB	Lissabon 8	Stockholm	5 554
43	Green Park Munin 42 AB	Munin 42	Stockholm	8 767
44	Green Park Skarpnäck AB	Horisonten 3	Stockholm	1 332
45	Green Park Skarpnäck AB	Fallskärmen 2	Stockholm	339
46	Green Park Skarpnäck AB	Flygledaren 3	Stockholm	12 357
47	Green Park Huvudsta 3:30 AB	Huvudsta 3:30	Solna	17 036
				117 461
TOTALT				216 629

FASTIGHETER ÄGDA GENOM JOINT VENTURE

	Fastighetsägare	Beteckning		Uthyrbar yta
1	Green S Ankarsrum 1 AB	Ankarsrum 1	Stockholm	5 017
2	Green S Domherren 5 AB	Domherren 5	Södertälje	6 083
3	Green S Ekfatet 4 AB	Ekfetet 4	Stockholm	2 185
4	Green S Förgasaren 5 AB	Förgasaren 5	Täby	3 717
5	Green S Hjulmakaren 2 AB	Hjulmakaren 2	Stockholm	5 564
6	Green S Rasten 2 AB	Rasten 2	Stockholm	2 427
7	Green S Skälby 2:14 AB	Skälby 2:14	Upplands Väsby	2 314
8	Green S Söderbymalm 7:14 AB	Söderbymalm 7:14	Haninge	3 332
9	Green S Veden 103 AB	Veden 103	Täby	2 085
10	Green S Vreten 12 KB	Vreten 12	Hägersten	7 801
11	Green S Huvudsta 3:29 AB	Huvudsta 3:29 AB	Solna	2 952
12	Green S Kopparen 3 AB	Kopparen 3	Tyresö	2 951
13	Green S Blixtluset 15 AB	Blixtluset 15	Stockholm	3 790
				50 218





GREEN GROUP

www.greengroup.se