

ÅRSREDOVISNING

2022

GREEN GROUP

ÅRSREDOVISNING

20
22

GREEN GROUP





Innehållsförteckning

Detta är Green Group ... 6

Året i korthet ... 8

VD har ordet ... 10

Hållbarhet ... 12

Green Property ... 14

Fastigheter ... 16

De goda grannarna ... 18

Den enkla vägen till framgång ... 20

Green Park ... 22

Fastigheter ... 24

Framtidsparkering i klassisk industrimiljö ... 26

Green Storage ... 28

Self Storage 2.0 ... 28

Fastigheter ... 30

Green Proptech ... 32

Uppstickare med goda utsikter ... 33

Styrelse ... 34

Ledning ... 38

Finansiella rapporter ... 41

Förvaltningsberättelse ... 42

Koncernen

Rapport över totalresultatet ... 47

Rapport över finansiell ställning ... 48

Rapport över förändringar i eget kapital ... 50

Rapport över kassaflöden ... 51

Tilläggsupplysningar ... 52

Moderbolaget

Resultaträkning ... 75

Balansräkning ... 76

Förändring i eget kapital ... 78

Rapport över kassaflöden ... 79

Tilläggsupplysningar ... 80

Underskrifter ... 83

Revisionsberättelse ... 84

Fastighetsförteckning ... 86

Detta är Green Group

Green Group kombinerar det bästa av två världar. Djup bransch-kunskap, riskhantering och långsiktighet, med entreprenörens nyfikenhet och uppfinningsriktighet.

Green Group är inget vanligt fastighetsbolag. Vissa skulle kanske istället kalla oss ett investmentbolag. I andras ögon liknar vi ett techbolag.

Det kanske låter kaxigt, men i våra ögon spelar etiketten mindre roll. Då pratar vi hellre om vad som driver oss i koncernen. I vårt fall är det ganska enkelt. Vi är mer förtjusta i kloka, långsiktiga och lönsamma affärer. För alla inblandade.

För att lyckas med det krävs en stor portion nyfikenhet och kreativitet, parad med en passion för digitala lösningar. Och inte minst – en benhård vilja att lyckas.

Vi vill tro att vi kombinerar det bästa av två världar. Djup branschkunskap, riskhantering och strategiskt tänkande, med entreprenörens uppfinningsriktighet, ofärgade blick och förkärlek för bra affärer.

Kanske beror det också på vår storlek. Vi är lite mindre, vilket sätter sin prägel på vår koncern. Vi gör det mesta själva, vilket gör trösklarna lägre och tiden till beslut kortare.

Det betyder också att om vi får syn på en affär där allt stämmer, då agerar vi. Om vi ser en möjlighet att använda digital teknik för att utforma lösningar på ett nytt sätt, då tar vi den. Självklart alltid utan att ta onödiga risker eller tumma på långsiktigheten.

Fastighetsbolag, investmentbolag eller techbolag? Låt oss nöja oss med att kalla oss för ett ovanligt nyfiket fastighetsbolag.

Hållbara

Hållbarhet är en viktig del av allt vi gör. Det kan handla om att ge gamla lokaler nytt liv, utmana vedertagna sanningar eller om att arbeta målmedvetet för att nå konkreta resultat.

Långsiktiga

Vi tror på kontinuiteten och tryggheten i långsiktiga relationer. Det innebär att när vi investerar så gör vi det inte på ett eller ett par års sikt. Vi finns med på hela resan.

Digitala

Vi älskar innovation och digitala lösningar. Det gör att vi kan ge en bättre upplevelse för våra hyresgäster. Helt enkelt göra goda affärer ännu bättre.

GREEN GROUP HAR FYRA OLIKA VERKSAMHETSOMRÅDEN

GREEN GROUP

GREEN PROPERTY

äger och förvaltar kommersiella fastigheter.

GREEN PARK

äger och förvaltar parkeringsfastigheter.

GREEN STORAGE

är Sveriges största bolag inom self-storage.

GREEN PROPTech

utvecklar och investerar i proptechbolag.



25 st

FASTIGHETER



46 %

BELÅNINGSGRAD



137 000 kvm

UTHYRBAR AREA



2,3 mdkr

FASTIGHETSVÄRDE



3 200 st

PARKERINGSPLATSER



29 %

MILJÖCERTIFIERING
andel av fastighetsvärde

FASTIGHETSVÄRDE



Green Property
1,3 mdkr

Green Park
1,0 mdkr

UTHYRINGSBAR AREA



Green Property
41 000 kvm

Green Park
96 000 kvm

FASTIGHETER SOM ÄGS GENOM JOINT VENTURES



44 st

FASTIGHETER



4,1 mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

Året i korthet

GREEN GROUP

- Robert Södergran och Martin Hjelm har rekryterats, vi har med dem som bas byggt upp en egen förvaltningsorganisation.
- Ett omfattande hållbarhetsarbete har påbörjats.
- Anslutit samtliga våra fastigheter till Metry som digitaliserar tillgången till energidata.
- Stora energibesparingsåtgärder har genomförts genom driftoptimering.
- Första gröna hyresavtalen har skrivits.
- 75 % av koncernens lån har refinansierats under året med en kapitalbindning om 3-5 år.



GREEN PROPERTY

- Greenova, ett JV med Genova bildas och fem fastigheter förvärvas.
- Sju fastigheter med 25-åriga hyresavtal förvärvas från Glimra genom två sale and leaseback-affärer.
- Avtal ingås under april om förvärv av en fastighet i Dalénum på Lidingö med tillträde under H2 2023.
- Förvärv av Stockholm Skåningen 2 från Stiftelsen Josephinahemmet.
- Förvärv av en portfölj med 14 industrifastigheter i Uddevalla.
- Försäljning av 46 fastigheter till Företagsparken.
- EU-varumärket Green Property registrerat.
- Prinsens Lager öppnar sin 24:e anläggning.

GREEN PARK

- Avtal ingås under april om förvärv av en fastighet i Dalénum på Lidingö med tillträde H2 2023. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda på 25-åriga hyresavtal till två bostadsrättsföreningar.
- Fastigheten Stockholm Lagringen 188 tillträdde under juni.
- Nacka Sicklaön 134:34 tillträdde under oktober från Storstaden Bostad.
- Nyköping Caproni 1 såldes under oktober till Företagsparken.
- Stockholm Lissabon 8 såldes under december.
- EU-varumärket Green Park registrerat.

GREEN STORAGE

- Green Storage har förvärvat 24Storage och blir därmed Sveriges största self storage-bolag.
- Samtliga 24Storage anläggningar skyltas om till Green Storage.
- Anläggning nr 39 öppnas.

GREEN PROPTech

- Parkando, vårt samägda bolag med Hydda, har dubblat sin förvaltning av garage.
- Investeringar genomförda i Parakey, Onefin, Skawen, Woshapp och Estabild.

VD-ord

Omvärlden har på många sätt varit speciell under året och fastighetsbranschen är inget undantag. Parallellt med att effekterna av pandemin avtog skapade den ryska invasionen av Ukraina ny osäkerhet på marknaden, vilket resulterade i kraftig inflation. Följdeckterna är många. För vår och många andra branscher innebär det kraftigt ökade byggkostnader, höjda energipriser och stigande räntor.

Vad gör man när det blåser upp till storm? På Green Group är det mindre dramatiskt än det kan låta, även under ett turbulent år som 2022. Är man beredd på att stormen kan komma och redskapen är förberedda så klarar man även väldigt hårda vindar.

Faktum är att Green Group står stadigare än någonsin. Under 2022 har vi fortsatt på strategin som vi inledde 2021, att göra affärer som förbereder oss på en tuffare konjunktur. Vi har sett över alla våra innehav, strukturerat och renodlat verksamheten samt säkrat den långsiktiga finansieringen.

En prioritering har varit att se över förvaltningen av våra innehav, för att ta tillvara på alla värden och skapa mer hållbara fastigheter. I en värld av skenande energipriser går det att skapa stora värden genom att optimera sina fastigheter. Vi har därför under året byggt upp en egen teknisk förvaltningsorganisation. Det gör oss både bättre rustade och mer hållbara, vilket är grundläggande för Green Group.

Under stora delar av 2022 har vi haft en stormakt som bedriver ett krig mot Europa och deras resurser till kriget finansieras genom försäljning av energi. Detta har fått oss att i ännu högre grad vilja optimera våra flöden. Om vi kan bidra lite grann till att förbruka mindre energi är vi otroligt motiverade att göra det.

En annan prioritering har varit att strukturera om våra innehav till att fokusera på våra kärnverksamheter: innerstadsfastigheter, garage och self storage. Trots en avvaktande fastighetsmarknad 2022 gjorde vi ett 80-tal fastighetstransaktioner under året till ett värde av 2,5 mdkr. Det är ett styrkebesked för Green Group att kunna genomföra så många affärer även i dessa tider.

Ett exempel på det är att vi under året sålde vårt bestånd med lager- och logistikfastigheter till Företagsparken. Det var ett bestånd som inte tillhör vår kärnverksamhet. Ett annat exempel är Greenova, som vi bildade tillsammans med Genova i början av 2022. Vi har förvärvat fem strategiska utvecklingsfastigheter i Stockholm som vi tar ett gemensamt grepp om och tillför kunskap. På detta sätt kan vi förvalta dem bättre än var för sig.

För att säkerställa koncernens framtida likviditetsbehov har vi under året refinansierat 75 procent av koncernens lån med en kapitalbindning på 3-5 år. Något som ger oss en ännu starkare kassa och möjlighet att agera snabbt när bra affärer dyker upp.

Förvaltningsåtgärderna har varit många. Samtidigt har vi inte låtit detta skymma vårt affärsfokus. Under året har vi vuxit som koncern och haft affärsmöjligheter inom samtliga verksamhetsområden.

Vi har alltså agerat för att inte bara hantera risk, utan för att ta tillvara på affärsmöjligheter som dyker upp på marknaden – särskilt utifall omvärlden skulle utvecklas negativt.

Planen för framtiden kan sammanfattas i två ord: kontrollerad tillväxt. Åtgärderna under året har stärkt bolaget, vilket gör att vi kommer att kunna ta oss an ännu fler och större förvärv i framtiden. Det är något som inspirerar oss. Green Group står väl rustade.

Niklas Borg
VD



*Planen för framtiden kan
sammanfattas i två ord:
kontrollerad tillväxt.*

Niklas Borg
VD, Green Group



Framtiden är grön

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 ska kunna påvisa ett hållbart värde. Det kan exempelvis handla om att skapa nya ytor, alternativa användningsområden eller förbättra fastighetens kapacitet genom effektiviserad användning av yta eller drift.

Syftet med vårt hållbarhetsarbete är att kunna fortsätta skapa långsiktigt aktieägarvärde genom en hållbar affärsmodell, samtidigt som vi har en positiv samhällspåverkan ur ett socialt och miljömässigt perspektiv.

Green Group ska bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsmålen ska vara integrerade i verksamheten och ge konkreta resultat. Vårt engagemang för hållbarhetsfrågor stöds av alla våra intressenter. Det generellt ökade fokuset på området skapar synergier i vårt arbete. 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:



Under året har en rad olika aktiviteter kopplade till våra hållbarhetsmål genomförts, inte bara inom Green Group, utan också bland våra hyresgäster.

Tre viktiga steg för att minska företagets negativa klimatpåverkan är att minska energianvändningen, säkerställa användningen av förnybar energi samt återvinna och återanvända energi där det är möjligt.

Under året har Green Group genomfört stora energibesparingsåtgärder genom driftsoptimering. Samtliga fastigheter har anslutits till Metry, som digitaliserar tillgången till energidata. Som ett resultat av vårt arbete har förbrukningen av fjärrvärme minskat med 20 procent och fjärrkylan med över 50 procent, bara under 2022. En stor del av fjärrvärmebesparingen är en effekt av att vi börjat återvinna värme från vår hyresgäst Nära Sverige, som har en hydroponisk grönsaksodling i Green Groups största fastighet om 37 000 kvm.

Green Group köper in 100 procent förnybar el till sina fastigheter och 98 procent av fjärrvärmekommer från förnybara källor. Vi försöker också minska negativa klimatpåverkan genom att påverka våra kunder och deras verksamheter samt erbjuda fler gröna alternativ. Vi har därför under året infört som standard att skriva gröna hyresavtal.

Green Parks expansiva utbyggnad av laddstationer i garagen är viktig pusselbit för klimatomställningen från fossila bränslen till eldrift. Green Park bidrar till uppbyggnaden av Sveriges laddinfrastruktur. 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 Property har påbörjat ett intensivt arbete med att miljöcertifiera de största fastigheterna för att få en kvalitets-säkring av det arbete som utförts och byggnadernas miljöprestanda.

Green Group 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 Property

På Green Property skapar vi den perfekta mixen av olika fastighetstyper. I portföljen hittar du kommersiella ytor, bostäder och samhällsfastigheter. Green Property har ett brett investeringsmandat som innefattar i stort sett samtliga fastighetsslag över hela landet. Huvudfokus ligger på fastigheter i Stockholmsområdet.

Green Property försöker ta vara på möjligheter som alla kanske inte ser. Vi arbetar aktivt med fastigheterna och hyresgästsammansättningen. Under Green Property's tak samsas prestigefyllda restauranger och butiker med strategiska lager- och logistikfastigheter i urbana lägen.

Värde skapas genom att långsiktigt öka driftnettot i fastigheterna. Ledorden är långsiktigt ägande och nära relationer med stabila hyresgäster. Vi har ofta en mix av olika verksamheter i våra hus, det vi kallar för "multi use". Det kan vara fastigheter med verksamhetslokaler men även med vissa inslag av bostäder och samhällsservice. Ett exempel på det är fastigheten Fanan 18 på hörnet av Narvavägen, Linnégatan och Banérgatan på Östermalm i Stockholm. Huset är på 5 800 kvm och inrymmer 24 lägenheter, 2 200 kvm kontor, en förskola och 45 parkeringsplatser. Dessutom finns det en potentiell byggrätt.

Genom en diversifierad blandning av olika fastighetsinnehav och hyresgäster kan vi försäkra oss om att sprida risker, trygga långsiktiga innehav och få god lönsamhet. Nära samarbete med hyresgästerna är viktigt. De är ofta tidiga med att reagera på förändringar på marknaden och se möjligheter att förbättra sina affärer. Att som fastighetsägare vara snabb med att uppfatta hyresgästernas behov är därför ovärderligt.

15 st

FASTIGHETER

41 000 kvm

UTHYRINGSBAR AREA

99 %

UTHYRINGSGRAD

1,3 mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

63 mkr

HYRESVÄRDE

46 %

BELÅNINGSGRAD



Genom nära samarbete med systerbolaget Green Park, som ofta äger avstyckade garage under andra byggnader, har vi utvecklat en djup expertis kopplat till 3D-fastighetsbildning. Detta har möjliggjort flertalet av Green Property's förvärv i innerstaden som är just 3D-fastigheter. Förutom denna specialitet är Green Property duktiga på uthyrning. Green Property bedriver ett mycket aktivt uthyrningsarbete. Vi räds inte utmanande fastigheter med vakansinslag, fel hyresnivå eller där nuvarande verksamhet och användning kanske inte kommit till sin rätt. Fokus ligger på att skapa långa trygga kassaflöden som över tid kan ge en hyrestillväxt över KPI-utvecklingen.

Green Property är långsiktiga ägare så det går att marknadsanpassa hyrorna över tid. Det är något som inte behöver ske direkt. Denna aktiva och dynamiska förvaltnings- och utvecklingsfilosofi i kombination med ett stort affärsflöde av både hyresgäster och fastigheter gör att vi kan ta tillvara på gynnsamma affärsmöjligheter.

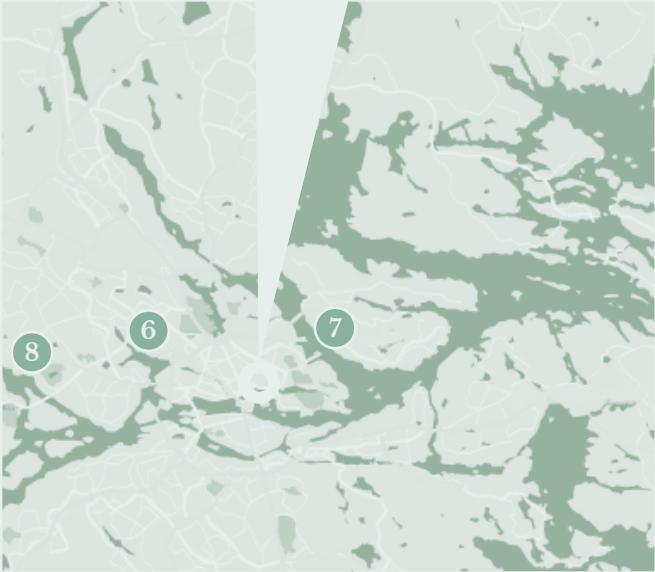
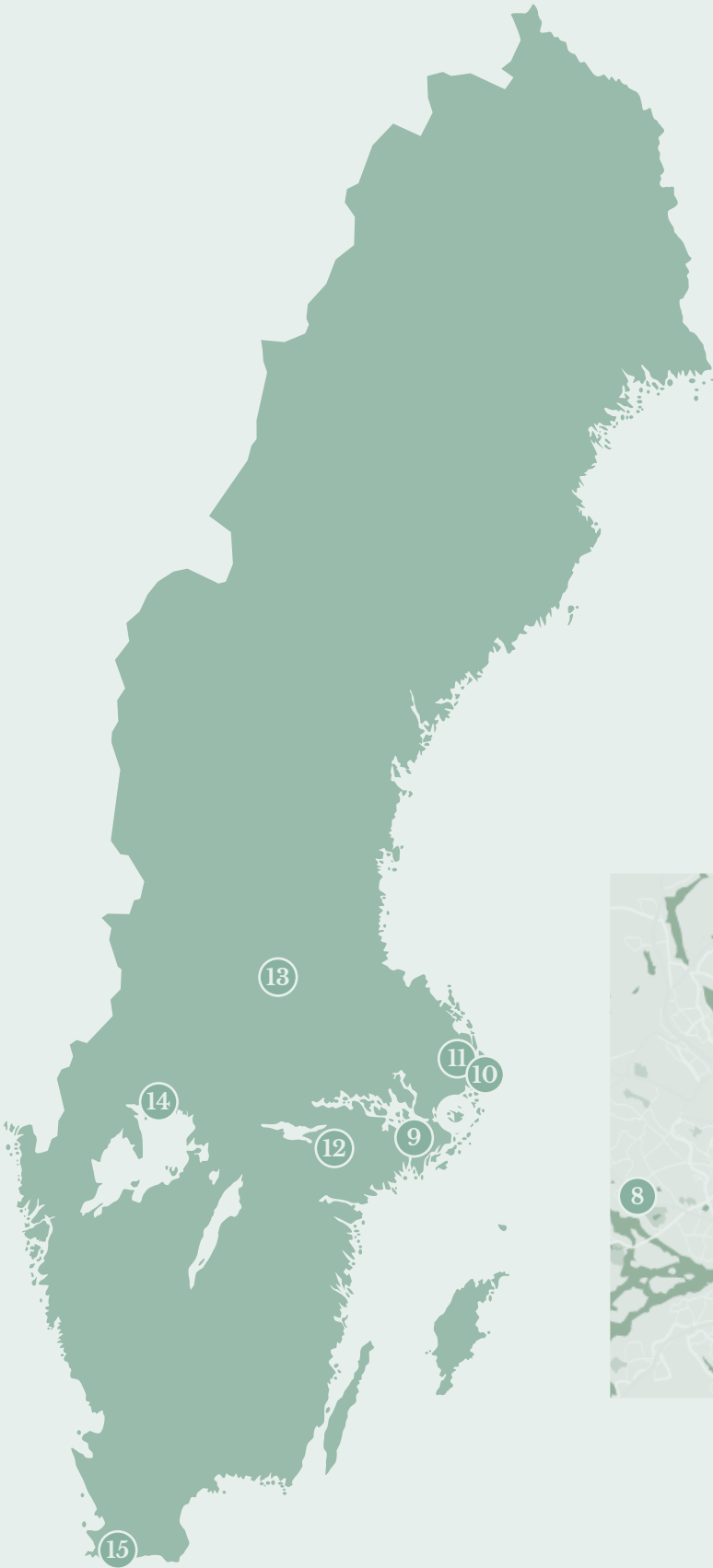
2022 blev precis som föregående år ett transaktionsintensivt år med förvärv av över 30 fastigheter i olika affärer och en stor strategisk försäljning av en portfölj med 46 fastigheter till Företagsparken. Totalt gjordes affärer för över 2 miljarder kronor. Trots denna stora avyttring har Green Property mer än fördubblat sitt fastighetsbestånd under de senaste åren.

Vi har ett högt affärstempo och jobbar hårt på att ta vara på möjligheter som alla kanske inte ser.

Gustaf Grundström
VD, Green Property

Green Property försöker även ta vara på bra affärsmöjligheter utanför den traditionella affärsmodellen och har därför under året skapat ett JV tillsammans med Genova AB (publ) som fått namnet Greenova. Greenova har i sin tur förvärvat ett antal utvecklingsfastigheter i närförorter, där det på sikt kan utvecklas annan användning som till exempel bostäder. Under tiden präglas fastigheterna av stabila kassaflöden och höga restvärden. Green Property och Genova delar samma värderingar och bolagens olika kompetenser kompletterar varandra bra. Genova driver stadsutvecklingen och Green Property jobbar med hyresgästerna och de befintliga fastigheterna.

GREEN PROPERTY



Våra fastigheter

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1 KUMLET 7, STOCKHOLM
 ADRESS Linnégatan 51
 YTA 623 kvm
 BESKRIVNING Kontor & garage</p> | <p>6 ARKITEKTEN 7, STOCKHOLM
 ADRESS Framnäsbacken 4-6
 YTA 1 435 kvm
 BESKRIVNING Kontor & lager</p> | <p>11 TRÅLEN 20, NORRTÄLJE
 ADRESS Backtorpshöjden 28
 YTA 3 455 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> |
| <p>2 FANAN 18, STOCKHOLM
 ADRESS Narvavägen 12/
 Banérgatan 13
 YTA 5 705 kvm
 BESKRIVNING Bostäder, kontor,
 förskola & garage</p> | <p>7 KOSTERN 9, LIDINGÖ
 ADRESS Bodalsvägen 2A/
 Kostervägen 1-3
 YTA 2 237 kvm
 BESKRIVNING Butikslokaler,
 kontor & restaurang</p> | <p>12 BARKEN 40, KATRINEHOLM
 ADRESS Movägen 10
 YTA 2 785 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> |
| <p>3 HARPAN 53, STOCKHOLM
 ADRESS Karlaplan 4
 YTA 1 346 kvm
 BESKRIVNING Kulturverksamhet</p> | <p>8 SKÅNINGEN 2, STOCKHOLM
 ADRESS Drachmannsgatan 2
 YTA 2 347 kvm
 BESKRIVNING Bostäder & kyrka</p> | <p>13 NEDRE GRUVRISET 30:3, FALUN
 ADRESS Samuelsgalsvägen 10
 YTA 5 510 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> |
| <p>4 KREJAREN 21, STOCKHOLM
 ADRESS Östermalmstorg 5
 YTA 1 371 kvm
 BESKRIVNING Hotell &
 restauranger</p> | <p>9 LUNA 5, SÖDERTÄLJE
 ADRESS Storgatan 7
 YTA 2 786 kvm
 BESKRIVNING Bankkontor,
 gym & butik</p> | <p>14 SKRAPAN 13, KARLSTAD
 ADRESS Hedjämnan 4
 YTA 4 215 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> |
| <p>5 RIDDAREN 15, STOCKHOLM
 ADRESS Grev Turegatan 20
 YTA 195 kvm
 BESKRIVNING Restaurang</p> | <p>10 ÄDELGASEN 8, NORRTÄLJE
 ADRESS Sikavägen 9
 YTA 2 973 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> | <p>15 PRESTANDO 20, TRELLEBORG
 ADRESS Mellanköpingevägen 15
 YTA 3 819 kvm
 BESKRIVNING Förvaring</p> |



KREJAREN 21



FANAN 18

De goda grannarna

Ibland är det roligare att göra saker tillsammans.

Orden tillhör Gustaf Grundström. Han om någon borde veta. Gustaf är vd för ett bolag som i sig är en symbol för den devisen, det märks redan på företagsnamnet. Greenova bildades i januari 2022 som ett resultat av en ovanligt stark vänskap mellan två företag – Green Property och Genova.

Vänskapen mellan bolagen existerar inte bara på Bolagsverkets papper. I själva verket kan den närmast beskrivas som ett syskonskap. En relation där båda parter är lika och olika på samma gång och därmed kompletterar varandra.

Det var också så allt började, strax innan bolaget bildades.

ÅKERSBERGA OCH VEDDESTA

Green Property, där Gustaf Grundström också är vd, köpte två fastigheter i Åkersberga. Det visade sig då att Genova ägde fastigheterna bredvid. Genom att samarbeta företagen emellan såg man en möjlighet att kunna verka mer effektivt, exempelvis som en och samma part gentemot kommunen.

Redan från start fanns det också tydliga synergier. Alla kan som bekant inte vara bäst på allt. Och i detta fall var det Genova som satt på extra stadsplaneringskompetens. Frågor som rör stadsutveckling ligger Genova varmt om hjärtat, medan Green Property å sin sida är experter på uthyrning och förvaltning.

Nästa steg i relationen var en fastighetsaffär i Veddesta, som ligger i Jakobsberg i Stockholm. Genova driver fastighetsutvecklingen och i nästa steg även produktionen, medan Green Property sköter uthyrningen. I framtiden ska det bli 40-50 000 i BTA. I planen ingår förutom bostäder även en blandning av butiker, kaféer och andra verksamheter.

DEN RÖDA TRÅDEN

Vad är då den röda tråden som kännetecknar ett idealiskt Greenova-projekt? Om man zoomar ut blir det tydligt att det hänger ihop med utvecklingen av storstadsregionen som helhet. Stockholm växer och det sker naturligt längs den spårbundna trafiken. Det innebär att lägen som tidigare sågs som perifera plötsligt förvandlas till högintressanta objekt för utveckling. Det är fallet med både fastigheterna i Åkersberga och Veddesta.

Vad har då framtiden att erbjuda för det gemensamma bolaget?

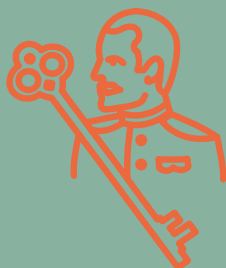
Om man frågar Gustaf Grundström är det mindre intressant med skarpa utfästelser. Fokus för Greenova kommer även framöver att ligga på ett gemensamt, högt affärstempo. Samt självklart att ta tillvara på möjligheter som går andra förbi.

GREEN GROUP + GENOVA = GREENOVA





Prinsens Lager



Den enkla vägen till framgång

Att börja med två tomma händer är ett vanligt uttryck i entreprenörsvärlden. När Kristofer Högberg grundade self storage-konceptet Prinsens Lager var det ungefär så det började. Även om det i hans fall snarare handlade om – två tomma containrar.

Det som idag är Sveriges tredje största företag inom self storage startade i ganska blygsam skala. Frågar man serieentreprenören Kristofer Högberg var det i första hand enkelheten i konceptet som lockade. Allt började med den klassiska meningen "tänk om...". I fallet Prinsens Lager handlade det om skalbarheten i containerlösningen. Tänk om det skulle gå att hyra lite mark, ställa ut några containrar och växa i takt med att kunderna fyller dem? Och så ett lika enkelt erbjudande till detta: Hyr en container där du själv står för låset. Resten fixar vi.

Erbjudandet gick hem, skulle det visa sig. Redan från start gick det upp för Kristofer att kunderna förälskade sig i både enkelheten och prislappen. Uppsala, Mariefred... städer lades till varann. Och den enda märkbara skillnaden i konceptet var att marken som Prinsens Lager använde började köpas istället för att hyras.

ENVETET KUNDFOKUS

Man skulle kunna säga att konceptet låter enkelt för att det är just enkelt. Men i varje lyckad affärsresa finns det förstås andra nycklar. En av dem är synen på kunderna.

Kanske var det faktumet att Kristofer saknade tidigare erfarenhet från self storage-branschen som han såg det extra tydligt: behovet av att i större grad utgå från kundernas perspektiv, behov och vanor.

Det envetna kundfokuset började snabbt märkas i både stort och smått hos Prinsens Lager. I de låga priserna. I valet av rätt lägen. I den extra ansträngningen för att skapa en ren och fräsch miljö. I kundtjänsten som genomgående får väldigt höga betyg. I den helt automatiserade kundresan. Enkla saker kan tyckas, men som helhet har de inneburit ett nytt sätt att tänka och agera på marknaden.

GREEN GROUP TRÄDER IN

Green Groups inträde i berättelsen om Prinsens Lager kom för omkring ett och ett halvt år sedan. Även om det inte förändrade det grundläggande konceptet innebär det ett tillskott av både kunskap och ekonomiska muskler för att kunna växa ytterligare.

Green Group har omfamnat det som gör Prinsens Lager så unika. Trots dagens 1 300 förråd i Sverige är det fortfarande bara fem personer som arbetar operativt i verksamheten. Prinsens Lager växer så det knakar, med en årlig tillväxt på omkring 25%. Och Kristofer Högberg har inga planer på att sakta ner.

Green Park

Green Park har som huvudfokus att investera i parkeringsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda en modern, smidig och säker parkeringsupplevelse med kunden i fokus. Tillsammans med mobilitetstjänster skapas marknadens mest attraktiva parkeringsupplevelse, vilket ökar kundens betalningsvilja.

Tack vare en målmedveten satsning på digital utveckling, hållbarhetsfrågor samt en rad mobilitets- och service-tjänster erbjuder idag Green Park marknadens mest moderna garage och mobilitetshus.

Green Park äger fastigheter med 3 100 p-platser och en total yta överstigande 96 000 kvm. En stor del av p-platserna är uthyrda till bostadsrättsföreningar på långa avtal, vilket medför mycket stabila kassaflöden.

Green Park investerar i parkeringsfastigheter som antingen kan vara fristående parkeringshus eller garagefastigheter under mark. Många av Green Parks fastigheter är så kallade 3D-fastigheter. Green Park förvärvade år 2009 Sveriges första 3D-fastighet på Vanadisvägen i Stockholm. Garaget på Vanadisvägen är ett av Stockholms äldsta garage, det klassiska Centralgaraget som öppnade 1919. Green Park har sedan förvärvet rustat upp garaget. Det är numera toppmodernt och utrustat med den senaste digitala tekniken, laddstationer, miljövänlig biltvätt, mobilitetstjänster och mycket mer.

Green Park erbjuder skräddarsydda lösningar för varje enskild fastighet, vilket bidrar till både högre intjäning och hög kundnöjdhet. Det omfattar också en trygg och säker garagemiljö. Green Parks mål är att alltid erbjuda en modern, smidig och säker parkeringsupplevelse med kunden i fokus. Långa relationer med kunder och samarbetspartners är centralt för verksamheten.

Green Park äger några av Sveriges modernaste garage, inte minst när det gäller den digitala utvecklingen, innovation och hållbarhet. I garagen erbjuds en rad digitala mobilitets- och servicetjänster som till exempel: kemtvättsskåp, matvaruleveranser, miljövänlig ambulerande biltvätt, och däckbyte. Exempel på mobilitetstjänster är elfordonspooler (elcyklar, elbilar, elmopeder) och laddstationer. Några leverantörer som Green Park samarbetar med är Parkando, Instabox, Gordon Delivery, Donald Services, Elbilio, Woshapp och Voltiva.

Green Parks garagefastigheter är mycket mer än bara garage, de är hubbar som bidrar till att göra människors vardag lite enklare.

Jesper Ericsson
Green Park

GREEN PARKS STYRKOR

1. Avancerade tekniska system i kombination med intern know how skapar stora möjligheter till överbeläggning.
2. Långa hyresavtal till låga hyresnivåer med bostadsrättsföreningar som motparter innebär extremt trygga kassaflöden men låga restvärdesrisker.
3. Låga fastighetsvärden per kvm medför stora möjligheter till alternativanvändning som skapar såväl attraktivare garage som kraftigt ökade hyresintäkter eller avstyckningsmöjligheter.

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



ELBILSPOOL

tillgång till elbil när man behöver den.



ELBILSLADDNING

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



3 100 st

PARKERINGSPLATSER

96 000 kvm

UTHYRINGSBAR AREA

10 st

FASTIGHETER

1,0 mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

51 mkr

HYRESVÄRDE

48 %

BELÅNINGSGRAD

GREEN PARK



EKFATET 3



LAGRINGEN 118



HUVUDSTA 3:11



JÖNS PETTER BORG 17



MUNIN 42



SICKLAÖN 134:34

Våra fastigheter

1 | **EKFATET 3, STOCKHOLM**
ADRESS Sjöviksvägen 110
YTA 37 000 kvm
BESKRIVNING Parkering, grönsaksodling, skjutbana & biltvätt

2 | **LAGRINGEN 118, STOCKHOLM**
ADRESS Sjöviksvägen 60-68
YTA 377 kvm
BESKRIVNING Butikslokaler

3 | **FALLSKÄRMEN 2, STOCKHOLM**
ADRESS Segelflygsgatan 4
YTA 3 658 kvm
BESKRIVNING Parkering

4 | **FLYGLEDAREN 3, STOCKHOLM**
ADRESS Pilotgatan 3
YTA 2 415 kvm
BESKRIVNING Parkering

5 | **HORISONTEN 3, STOCKHOLM**
ADRESS Pilotgatan 3
YTA 7 995 kvm
BESKRIVNING Parkering

6 | **FORELLEN 23, TYRESÖ**
ADRESS Tyresö Centrum
YTA 2 865 kvm
BESKRIVNING Parkering

7 | **HUVUDSTA 3:11, SOLNA**
ADRESS Anderstorpsvägen 2-22
YTA 17 063 kvm
BESKRIVNING Parkering



8 | **JÖNS PETTER BORG 17, LUND**
ADRESS Hedvig Möllers gata 10 A-B
YTA 12 900 kvm
BESKRIVNING Parkering

9 | **MUNIN 42, STOCKHOLM**
ADRESS Vanadisvägen 2-4
YTA 8 215 kvm
BESKRIVNING Parkering

10 | **SICKLAÖN 134:34, NACKA**
ADRESS Värmdövägen 171
YTA 3 937 kvm
BESKRIVNING Parkering

Dalénum är Lidingös senaste tillskott på bostadskartan. Ett nytt område med bostäder, restauranger, kaféer och strandpromenad. Men på sätt och vis är det allt annat än nytt.



Framtidsparkering i klassisk industrimiljö

Det är ett område som bär på en rik historia. Nyckeln till dess förflutna finns i dess namn. Dalénum är uppkallat efter den ikoniska uppfinnaren Gustaf Dahlén, som en gång ledde industriföretaget AGA härifrån.

Allt började 1912. Det var då AGA fick i uppdrag att bygga fyrarna i Panamakanalen. Samma år fick Dahlén motta nobelpriset i fysik för sina insatser, även om gasfyrarna så småningom skulle ersättas med elektriska fyrar. 1912 var också året som man valde att flytta AGA:s verksamhet till en helt ny plats.

I Skärsåtra på södra Lidingö uppförde AGA en ny och vacker tegelbyggnad i tidens anda. En byggnad som står kvar än idag. Och det är i detta gamla industriområde som en ny stadsdel nu växer fram.



Planen är att Dalénum ska vara färdigbyggt 2025 och då inrymma både attraktiva bostäder och kommersiella fastigheter. Förutom plats för boende och företag ska Dalénum även erbjuda gångstråk, parker, idrottshall och en attraktiv strandpromenad.

INNOVATIVA PARKERINGAR

En annan viktig pusselbit i Dalénum är möjligheten till parkering. Och det är här som Green Park kommer in, genom att erbjuda en spännande parkeringslösning för

boende i området. Något som är möjligt tack vare ett nära samarbete med JM – ett samarbete som vi är stolta över. Som byggherre är JM en garant för långsiktiga och hållbara bostäder av hög kvalitet.

I AGA:s tidigare huvudkontor finns två garage som vi nu tar över och utvecklar. Totalt sett erbjuder vi nu 159 parkeringsplatser från och med tillträdet under Q3 2023. I grunden finns ett 25-årigt avtal med bostadsrättsföreningar i området, vilket ger en trygghet både för boende och som investering.

Med parkeringen i Green Parks regi förvaltar vi det lokala arvet som präglas av innovation. Parkeringen kopplas ihop med en rad spännande tjänster. 25 av parkeringsplatserna är till exempel utrustade med laddstolpar redan från start, och fler går att lägga till. För att komma in finns digitala nycklar som går att dela med familj och vänner.

I Green Parks parkering kommer de boende även erbjudas biltvätt, kemptvätt, paketutlämning och kylda leveranser. Tilltänkta samarbetspartners innefattar Instabox, Gordon Delivery, Donald Service och Woshapp – mervärdestjänster som ger en ökad service för de boende. Allt detta bidrar till en lovande start för det nya området på södra Lidingö.

BYGGÅR 1912
TILLTRÄDE Q3 2023
PARKERINGSPLATSER 159 st
LADDPLATSER 25 st
GARAGEYTA 4 500 kvm
TOTAL YTA 6 110 kvm LOA



Genom att dra nytt av digitalisering och automatisering har Green Storage lyckats med två saker på samma gång. Att göra priserna mer attraktiva, men också att göra kundupplevelsen ännu bättre.

Self Storage 2.0

Digitaliseringen fortsätter att stöpa om och revolutionera gamla branscher. Något som ger utrymme för nya aktörer som är nyfikna, modiga och ser på marknaden med nya ögon.

En sådan utmanare är Green Storage. Ett företag som i och med förvärvet av 24Storage plötsligt är marknadsledare inom self-storage. Nu vänder ägarna Green Group och den amerikanska joint venture- Partnern TIAA/Nuveen blickarna mot nya marknader.

Det finns förstås många frågor. Inte minst hur det kommer sig att Green Storage har kunnat bryta sig in och ta sådan plats i branschen på det här sättet, allt inom loppet av 3 år?

EN NY MODELL

Green Storage är en av Europas första helautomatiserade lösningar för self storage. Det innebär att det krävs färre händer i verksamheten. Lägre personalkostnader leder till mer konkurrenskraftiga priser. Man skulle kunna tro att mindre personal skulle ha en negativ påverkan på kundupplevelsen. I praktiken är det tvärtom.

Den gamla modellen innebar ett större åtagande från kundernas sida, i form av exempelvis krav på fysiska möten i samband med att kontrakt skulle skrivas. Det är sådant som kunderna nu slipper. Samtidigt som resten av processen blir snabbare, enklare och smidigare. Idag sker allt via appen, där kunderna har bättre kontroll över flödet.

MER ÄN PRIVATKUNDER

Kunderna förresten. Det är lätt att associera self storage med privatkunder. Villaägare och lägenhetsinnehavare med alltför många prylar och inte tillräckligt med plats. Och visst, de är en prioriterad kundgrupp. Men de är bara en del av kunderna.

För Green Storage är företagskunderna lika viktiga. Inte minst storföretagen i Sverige, som uppskattar Green Storages varumärke. Det handlar helt enkelt om att hitta en bra mix av privat- och företagskunder.

ÖPPNA FÖR FRAMTIDEN

I och med sammanslagningen med 24Storage är nu Green Storage lokal marknadsledare på många platser runt om i Sverige. Och tack vare TIAAs globala investeringsverksamhet ligger det inte långt bort att tänka sig en bredare och vidare expansion.

I linje med Green Groups övergripande filosofi är det dock inte frågan om att vara fastlåsta vid en viss tillväxambition. Det centrala är att ta vara på möjligheterna. Allt har sin tid – även under en revolution.

39 st

FASTIGHETER

16 500 st

FÖRRÅD

70 %

GENOMSnittlig
BELÄGGNINGSGRAD

3,9 mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

100 000 kvm

UTHYRNINGSBAR AREA

GREEN STORAGE

Våra fastigheter

Stockholm

BROMMA • ALVIK

Drottningholmsvägen 195

BROMMA • ULVSUNDA

Norrbyvägen 1

FARSTA • LARSBODA

Perstorpsvägen 126

HANDEN • HANTVERKARVÄGEN

Hantverkärvägen 41

HANDEN • TRÄFFGATAN

Träffgatan 7

KALLHÄLL • STÄKET

Skarprättarvägen 30

KUNGSHOLMEN

Wargentinsgatan 7

LILJEHOLMEN

Sjöviksvägen 104

NACKA/VÄRMDÖ • ORMINGE

Telegramvägen 50

SOLNA • BRAHEVÄGEN

Brahevägen 5

SOLNA • HAGALUND

Slottsvägen 14

SOLNA • HUVUDSTA

Jungfrudansen 23B

SPÅNGA

Avestagatan 46

SUNDBYBERG • LILLA ALBY

Albygatan 123

SUNDBYBERG • TULETORGET

Skogsbacken 2

TUMBA

Länsmansvägen 13

TYRESÖ • INDUSTRIVÄGEN

Industrivägen 8

TYRESÖ • SIKLÖJEVÄGEN

Siklöjevägen 5

TÄBY

Enhagsvägen 14

TÄBY KYRKBY

Svetsarvägen 3

UPPLANDS VÄSBY

Skopgränd 3

VALLENTUNA • BÄLLSTA

Fågelsångsvägen 5

VALLENTUNA • CENTRUM

Olsborgsvägen 13

VÄLLINGBY • GRIMSTAGATAN

Grimstagatan 164

VÄSTBERGA

Vretensborgsvägen 24

Norrtälje

NORRTÄLJE

Stockholmsvägen 45

Södertälje

FORSKARGATAN

Forskargatan 17

Uppsala

FYRISLUND

Typsnittsgatan 2

Västerås

VÄSTERÅS

Kokillgatan 5B

Göteborg

HISINGS BACKA

Exportgatan 31

HÖGSBO

August Barks gata 9

MÖLNDAL

Södra Ågatan 18A

Kungsbacka

HEDE

Göteborgsvägen 180

VARLA

Magasinsgatan 12

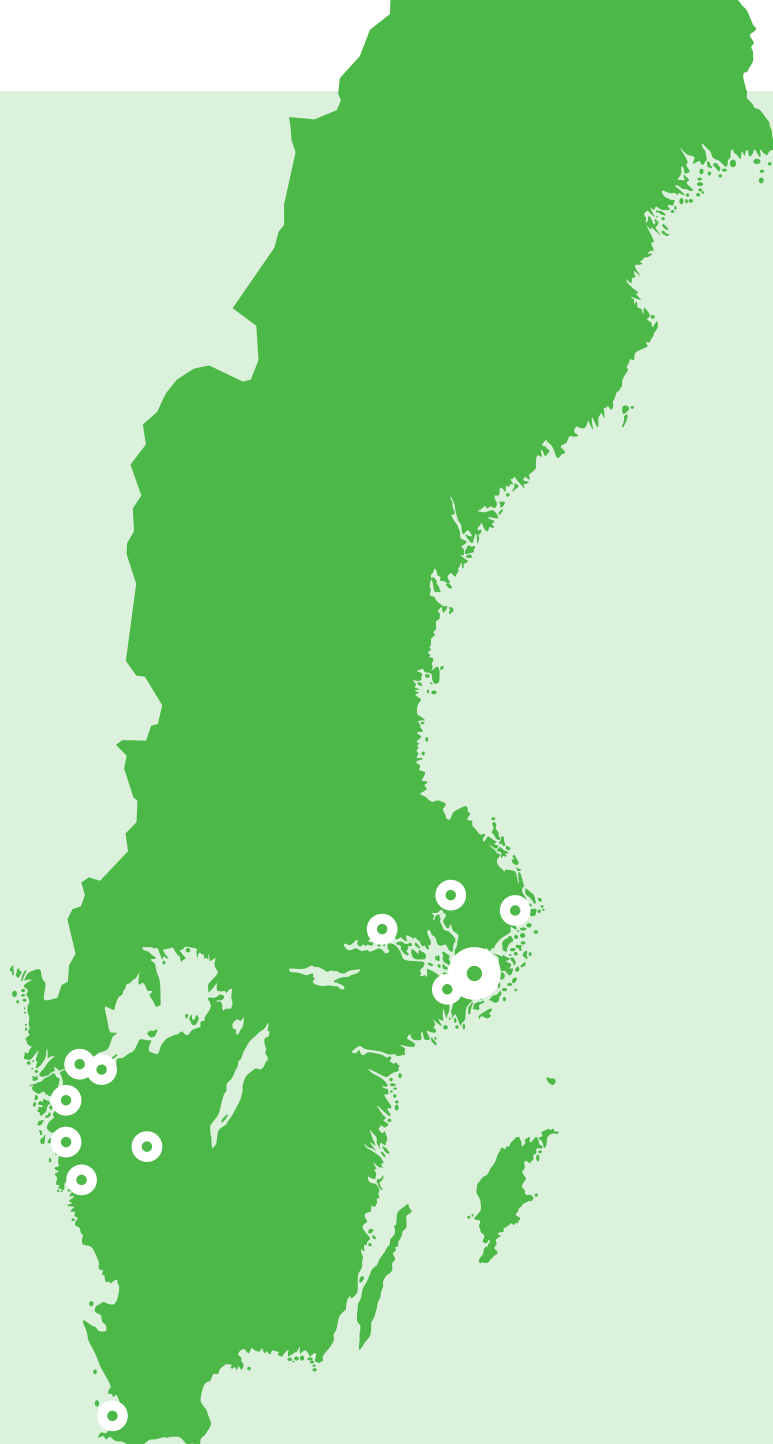
Borås

REGEAMENTET

Göteborgsvägen 25

TULLEN

Teknikgatan 5



Kungälv

YTTERBY

Västra Porten 2

Trollhättan

BETONGVÄGEN

Betongvägen 13

Uddevalla

KIRPEN

Schillers väg 1

GREEN PROPTech

Green Proptech är ett investmentbolag som investerar i fastighetsrelaterade teknikbolag "Proptech".

Green Proptech investerar i bolag som förbättrar och utvecklar fastighetsbranschen. Affärsidén är att investera i bolag som vi använder och gillar. Storleken på investeringarna varierar. Det kan vara allt från mindre investeringar

till att vi är huvudägare, i vissa fall har vi varit med att starta bolagen. Green Proptech försöker vara en aktiv investerare som bidrar med smarta pengar. Koncernen har ett stort nätverk inom fastighetsbranschen och praktisk kunskap vilket kan vara till stor hjälp för växande Proptech bolag.

GREEN PROPTech HAR INVESTERAT I FÖLJANDE BOLAG

The logo for 'estabild' features the word in a lowercase, rounded, teal-colored sans-serif font.The logo for 'Pigello' consists of a blue circular icon with white geometric lines forming a stylized 'P', followed by the name 'Pigello' in a bold, blue, sans-serif font.The logo for 'Parkando' is the word in a white, bold, sans-serif font, centered within a dark teal rounded rectangle.The logo for 'greenely' features a green leaf-like icon to the left of the word 'greenely' in a bold, black, sans-serif font.The logo for 'parakey' includes a blue icon of two overlapping speech bubbles to the left of the word 'parakey' in a bold, black, sans-serif font.The logo for 'MOBILITY 46' has the word 'MOBILITY' in white and '46' in green, both in a bold, sans-serif font.The logo for 'WOSHAPP' features a blue square icon with white 'WA' letters, with the word 'WOSHAPP' in a bold, blue, sans-serif font below it.The logo for 'Onefin' is the word in a large, bold, black, sans-serif font.The logo for 'SKAWEN' features a circular icon with horizontal lines and a stylized 'S' in the center, with the word 'SKAWEN' in a bold, black, sans-serif font below it.

Onefin - Uppstickare med goda utsikter

Tänk dig en vanlig morgon i fastighetsbranschen. Ekonomiavdeleningen loggar in i webbläsaren för första gången för dagen och allt finns där. All finansiell information, allt de behöver.

Det Oscar Strauss beskriver är visionen för sitt innovativa bolag, Onefin, där han är COO. Målet med företaget är en lösning för all finansiell information, riktad mot bolag i fastighetsbranschen. På kort tid har han kommit en bra bit på vägen för att förverkliga denna vision.

Redan efter mindre än de cirka två år som Onefin funnits kan kunderna göra mer än vad någonsin varit möjligt. Integration med alla banker innebär tillgång till LTV, kassaflöden, kontosaldon och transaktioner – i realtid. Kunderna kan också skapa standardiserade rapporter till banker, styrelse och aktieägare. Allt på en och samma plattform.

TVÅ STUDENTER BAKOM FÖRETAGET

Onefin såg sitt första ljus i slutet av 2019, på Kungliga Tekniska Högskolan. Grundare till företaget är två studenter vid namn Robin Sandström och André Gerbaulet, som har utvecklat plattformen tillsammans.

Robin Sandström är idag CEO på Onefin. Efter ett års militärtjänst som jägarsoldat i Arvidsjaur läste han in en kandidatexamen i Industriell Ekonomi. Robin Sandström har även tagit en masterexamen i Optimeringslära och systemteori.

André Gerbaulet är för närvarande CTO på Onefin. Hans bakgrund är liknande, men i hans fall handlade det om civilingenjörsexamen i Teknisk fysik parallellt med både en masterexamen i Tillämpad matematik och kandidatexamen i Företagsekonomi vid Stockholms universitet. Sin masteruppsats genomförde André vid Ericsson om möjligheterna med maskininläring.

GREEN GROUP – AKTIVA SEDAN DAG ETT

Medgrundarna pluggade fortfarande på KTH när Green Groups Gustaf Grundström kom på besök på skolan. Med sig hade han ett problem. Många fastighetsbolag var fortfarande beroende av Excelfiler för att hålla koll på lån. Visst måste det ändå finnas ett bättre sätt att arbeta på?

Nästa steg blev att kontakta ekonomifunktionerna i fastighetsbranschen för att förstå deras behov. Det visade sig snabbt att det handlade om mycket mer än lån. Det fanns även behov av att få koll på bolagen, skattekonton, likviditetsfrågor, finansiera lån och mycket annat. Tänk om det gick att integrera allt i en och samma lösning?

Det är precis vad Onefin har valt att göra. Kunderna kan nu se alla bankkonton i samma lösning, men plattformen är också integrerad med bland andra Bolagsverket, Lantmäteriet och Skatteverket.

STJÄRNREKRYTERING

Green Group har fortsatt att spela en viktig roll på Onefins resa. Inte bara som delägare och en av de första kunderna, utan även i arbetet med att utveckla bolagets databas. Inte minst har Green Group bidragit till att ta Onefin till nästa nivå tack vare rekryteringen av Oscar Strauss som COO. För Oscar Strauss innebär Onefin chansen att återigen spänna bågen. Han kommer direkt från en exit i bolaget Datscha, där han bland annat har utmärkt sig som Sveriges främsta proptech-säljare.

Sedan Oscar Strauss rekryterades har omsättningen femdubblats. Målet nu är att skala upp med ännu fler medarbetare och inte minst säljare mot fastighetsbolag, även om det har visats sig att det finns intresse även från andra branscher.

Milstolparna för 2022 har varit flera. Inte bara för att ett antal nya kunder har kommit in och att intäkterna har ökat. Även produkten har utvecklats ordentligt liksom gränssnittet.

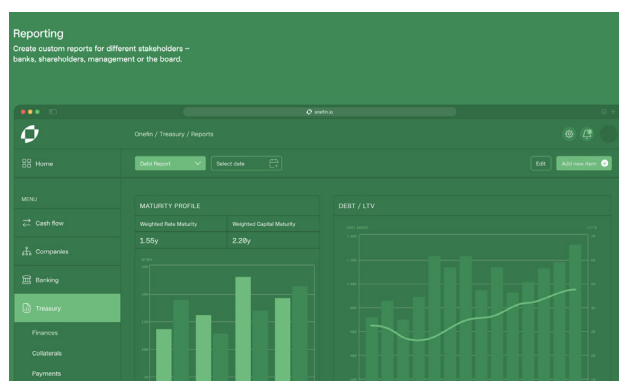
NFL-EXPERT PÅ SÖNDAGSKVÄLLARNA

För Oscar Strauss fortsätter det att vara bråda dagar – alla dagar i veckan. Förutom jobbet som COO på Onefin är han en återkommande expertprofil på söndagskvällarnas NFL-sändningar. Något som han har hunnit göra i hela tio säsonger.

Och när det gäller utmaningarna finns det ingen tvekan:

– Just nu handlar det om att bygga varumärket. Fastighetsbranschen är så liten att alla känner alla. Vi får in fler och fler kunder på word of mouth. Därför är det extra viktigt att få ut att vi har en bra produkt som kan göra stor skillnad.

Onefin är fortfarande i startgroparna, men utsikterna att lyckas ser ovanligt goda ut.



Styrelse



Fr v: Robin Englén, Carl Tham, Niklas Borg (vd), Jesper Ericsson (suppleant), Dan Eriksson, André Åkerlund och Henrik Toll (ordförande). Saknas: Douglas von Euler-Chelpin



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. Henrik har tidigare varit styrelseordförande i Landshypotek bank och haft en rad andra styrelseuppdrag.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Tham Invest, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Edemåla Skog, Borgvik Skog, 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. Carl har tidigare jobbat med reklam, PR och marknadsföring på H&M, HSI Productions och Rönnerbergs reklambyrå.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Tham Invest, Instabox, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Edemåla Skog, Borgvik Skog, Tham Special Investments, Stiftelsen Tham Family Foundation, med flera.

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 som har ett fastighetsbestånd i Stockholm om cirka 6 miljarder kronor. 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, Järnlotet, Långdunker Gård, med flera.

ROBIN ENGLÉN

STYRELSELEDAMOT, CFO | FÖDD 1984

Magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Delägare, styrelseledamot och CFO. Robin har 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Robin har tidigare varit Styrelseledamot och vd för Mälaråsen (publ), styrelseledamot för Backaheden Fastighets AB (publ), vd för Fleming Properties (publ), vd för Origa Care (publ), vd för Djurgårdsstadens Fastigheter, Business Manager på Pareto Securities samt revisor på Deloitte i Sverige och Hongkong.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Logistri Fastighets AB (publ), Preservium Property (publ), Prinsens Lager, Parkando, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, Solid Equity 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, Instabox, Parkey, Monde verde.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Landbolaget, Byggkultur i Sverige, Djurgårdsstadens Fastigheter, Biz Apartment, med flera.

DOUGLAS VON EULER-CHELPIN

STYRELSELEDAMOT | FÖDD 1990

Magisterexamen i företagsekonomi från Copenhagen Business School.

Styrelseledamot och strategisk rådgivare åt Tham Invest. Douglas har mer än 10 års erfarenhet från Investment Banking från bl.a. JP Morgan och Access Partners där han genomförde en stor mängd bolagstransaktioner inom olika industrier. Han är en av Dagens Industris mest uppskattade föreläsare och har grundat Leonh, en digital investmentbank och tjänst för bolagsvärdering.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Tham Invest, Leonh, SKUGGA Technology, 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.

Ledning



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-Alma, Prinsens Lager, EgenLokal, med flera.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Företagsparken (publ), Green Storage, Parkando, Onefin, Prinsens Lager, Matenco, Capra Group, Helio-Alma, Nybroriddaren, New Property, New Stay, Nordanviken, Skogåshem, med flera.



ROBIN ENGLÉN

CFO GREEN GROUP | FÖDD 1984

För mer info, se under styrelse.



GUSTAF GRUNDSTRÖM

VD GREEN PROPERTY | FÖDD 1984

Fastighets och Finans, KTH.

Gustaf har närmare 20 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 proptech-bolaget Onefin.

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG Onefin, Grundsunda, Förvaltnings AB G. Grundström, Caracol Holding, Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ), K-tolvan, Rentor Fastigheter, Akropol Förvaltning, med flera.



JESPER ERICSSON

GREEN PARK | FÖDD 1979

För mer info, se under styrelse.





Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Rapport över totalresultatet

Rapport över finansiell ställning

Rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över kassaflöden

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Moderbolaget

Resultaträkning

Balansräkning

Förändring i eget kapital

Rapport över kassaflöden

Noterna på sidorna 80 till 82 utgör en integrerad del av denna årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

KONCERNEN

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

Koncernen består numera av tre affärsområdena:

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 95 453 kvm (117 461). Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till ca 56 293 tkr (54 156 tkr).

Green Property

Green Property affärsidé är att äga och förvalta tredimensionella fastigheter, alltid med högt fokus på fastighetsutveckling. Affärsområdet äger 5 st (34 st) fastigheter och 4 st (3 st) brf-andelar. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 56 293 kvm (80 248 kvm). Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till ca 42 481 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 moderbolaget för Green-bolagens verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag, 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 (53 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 skall skapa förutsättning för fortsatt organisk expansion.

AFFÄRSMODELL

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

FASTIGHETSBESTÅND

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter genom aktiebolag.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Green Group AB ägs per 2022-12-31 av följande bolag:

Ädelgrön AB, org nr: 559195-8995, 50 %
Gardesa AB, org nr: 556850-0630, 19,82 %
Andre Åkerlund AB, org nr: 556712-6478, 17 %
Gyllene Triangeln AB, org nr: 556781-1475, 6,8 %
Pelarhuset Office AB, org nr: 559094-7734, 3,97 %
Pelarhuset Lager 4 AB, org nr: 559110-5647, 1,58 %
Green Invest AB, org nr: 559337-1081, 1 %

KONCERNEN, BELOPP I TKR	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	142 532	111 233	60 957	45 835	39 675
Rörelseresultat	52 834	34 523	28 866	18 244	20 375
	164 704	343 110	105 033	69 600	267 313
Värdeförändringar	122 378	331 891	33 096	57 696	253 845
Awvecklard verksamhet	0	135 257	42 869	710	2 602
Soliditet	39 %	37 %	36 %	42 %	48 %
Balansomslutning	2 788 833	3 368 215	2 783 310	2 297 141	1 984 544
Uthyrningsbar yta	166 423	197 709	184 299	162 210	111 919
Skuldsättningsgrad	42 %	43 %	48 %	40 %	30 %
Avkastning på eget kapital	5 %	11 %	5 %	3 %	17 %
MODERBOLAGET, BELOPP I TKR					
Omsättning	22 459	6 608	7 470	4 090	890
Resultat efter finansiella poster	332 086	118 536	-534	-1 128	-1 860
Balansomslutning	792 077	899 219	1 367 825	1 324 352	1 231 894
Soliditet %	99 %	100 %	79 %	82 %	89 %

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 4.

GREEN PARK

Affärsområdet har ökat sina intäkter med 10 % från 44 mkr till 48 mkr som ett resultat i nya lokalhyresgäster jmf med fg år. Driftresultat ökar i takt med intäkter med 3 % från 35 mkr till 36 mkr. Värdeförändringar har minskat med 58 % från 49 mkr till 21 mkr som ett resultat av att värderingarna allmänt blivit lägre i fastighetsbeståndet p.g.a. ökade avkastningskrav. 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 med 35 % från 66 mkr till 89 mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats under året. Driftresultat ökar i takt med intäkter med 45 % från 47 mkr till 68 mkr. Värdeförändringar har minskat med 64 % från 283 mkr till 102 mkr som ett resultat av att värderingarna allmänt blivit lägre i fastighetsbeståndet samt realisationsresultat från avyttrade fastigheter. Koncernen har minskat sitt fastighetsbestånd med försäljningar under året från 1 813 mkr till 1 291 mkr. Trots stora förändringar mellan 2022 och 2021 ligger likviditet och soliditet på liknande nivåer mellan åren.

KONCERNEN

Koncernen har ökat sina intäkter med 28 % från 111 mkr till 143 mkr som ett resultat av de nya bolag som förvärvats i Green Property under året. Värdeförändringar har minskat med 63 % från 332 mkr till 123 mkr som ett resultat av att värderingarna allmänt blivit lägre i fastighetsbeståndet samt realisationsresultat från avyttrade fastigheter. Koncernens värde på fastigheterna har minskat med 741 mkr från 3 004 mkr till 2 263 mkr. Likviditet från avyttringen av

fastigheterna har till stor del delats ut till ägarna vid en extra bolagsstämma under året. Trots stora förändringar mellan 2021 och 2020 ligger soliditet och skuldsättningsgrad på liknande nivåer mellan åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPS-PERIODEN I KONCERNEN

Per 2022-12-31 uppgår verkligt värde på förvaltningsfastigheter till 2 263 mkr (3 004 mkr). Sammanlagt har det förvärvats fastigheter genom bolagsköp om ett värde om 639 mkr (931 mkr) under året vilket ger ett årligt framtida hyresintäkter om 11 mkr. Bolagsköpen om 639 mkr har finansierats genom att koncernen upptagit nya lån till kreditinstitut om 595 mkr resterande del 44 mkr betalats med likvida medel. Under året har det likt fg år investerats större belopp i befintliga fastigheter och den totala investeringen för 2022 uppgår till 14 mkr (50 mkr). Se not 13 för vidare läsning om förvärv samt värdering av förvaltningsfastigheterna.

Under året koncernen avyttrat fastigheter till ett värde om 1 407 mkr med betydande vinst. Merparten av fastigheterna som avyttrats härstammar från affärsområdet Green Property. Av försäljningsvärdet om 1 407 mkr härstammar 902 mkr från befintliga fastigheter vid årets ingång och 505 mkr från fastigheter som förvärvats under räkenskapsåret.

Under en extra bolagsstämma i november 2022 beslutades det om en utdelning om 420 mkr till aktieägarna i moderbolaget Green Group AB.

I takt med den höga Covid-19 vaccinationsgraden i Sverige samt släppta restriktioner under 2022 har en viss successiv ekonomisk återhämtning skett. Samtidigt har den allmänna ekonomiska utvecklingen i Sverige försämrats till följd av hög inflation och högre räntenivåer.

Det pågående kriget i Ukraina har inte någon direkt påverkan på bolaget då verksamhet uteslutande bedrivs i Sverige. Dock kan bolaget indirekt påverkas framåt via fortsatt ökade priser samt stigande räntor. Situationen är svårbedömd och kan snabbt förändras då det i nuläget inte är möjligt att exakt överblicka alla eventuella konsekvenser. Styrelsen följer dock aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera och hantera eventuella effekter. Styrelsen bedömer i nuläget att effekterna av ökad inflation och högre räntekostnader inte är väsentlig och att dessa kan hanteras då bolagets och koncernens finansiella ställning är god.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS-PERIODENS UTGÅNG I KONCERNEN

Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat ett fastighetsbolag till ett värde om 85 mkr varav 50 mkr betalats kontant och 35 mkr genom övertagna lån. Bolaget som förvärvats är Midasell 5 AB, org nr 559377-9159. Bolaget kommer att ingå i affärsområde Green Property. Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat alla utestående teckningsoptioner i Green Park AB från företagsledningen.

Det pågående kriget i Ukraina har inte någon direkt påverkan på bolaget då verksamhet uteslutande bedrivs i Sverige. Dock kan bolaget indirekt påverkas framåt via fortsatt ökade priser samt stigande räntor. Situationen är svårbedömd och kan snabbt förändras då det i nuläget inte är möjligt att exakt överblicka alla eventuella konsekvenser. Styrelsen följer dock aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera och hantera eventuella effekter. Styrelsen bedömer i nuläget att effekterna av ökad inflation och högre räntekostnader inte är väsentlig och att dessa kan hanteras då bolagets och koncernens finansiella ställning är god.

FÖRVÄNTAN FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har de senaste året utvecklats enligt plan genom förvärvad 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 som god för våra möjligheter att växa genom förvärv samt genom investering i våra fastigheter, då efterfrågan är hög samt god 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 som presenteras enligt nedan:

Operativa risker

Hyresintäkter och hyresnivå

Green Groups resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad

eller hyresnivåer sjunker. Bolaget har vissa större hyresgäster och det finns en risk för att dessa inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter eller ökade vakanser. Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror eller övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

Värdeförändringar fastigheter

Green Groups förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde utifrån fastställda värderingar och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering kommer att påverka Green Groups finansiella rapporter genom eventuella nedskrivningar på fastigheterna.

	2018	2019	2020	2021	2022
Värdeförändringar, mkr	122	332	33	58	254

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 lokaluthyrnings 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.

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Geopolitiska förändringar och globala händelser har stor påverkan på makroekonomiska faktorer som kan leda till brist på insatsvaror, ökade energikostnader och andra effekter som kan påverka bolaget.

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 försårad möjlighet till upplåning påverka koncernens kassaflöde.

Ränterisk

Räntekostnaden utgör Green Groups enskilt största kostnads-post. Förändringar i marknadsräntor påverkar Green Group resultat, direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna. 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.

RÄNTEFÖRFALL, ÅR	Belopp, mkr	Ränta %	Andel %
<1	668	3,6	64
1-2	381	5,4	36
2-3	0	0	0
3-4	0	0	0
4-5	0	0	0
Totalt	1 049	3,7	100

Refinansieringsrisk

Green Groups finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

KAPITALBINDNING, ÅR	Belopp, mkr
<1	44
1-2	456
2-3	190
3-4	0
4-5	359
Totalt	1 049

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden. Koncernens olika verksamheter ger förutom värdefulla synergieffekter även en styrka ur ett finansiellt perspektiv. Green Group hade vid 2022 års utgång ett eget kapital på 1,3 miljarder kronor, en balansomslutning på 2,8 miljarder kronor och en kassa på 88 miljoner kronor.

	2018	2019	2020	2021	2022
Likvida medel, mkr	127	88	49	151	88

Känslighetsanalys

FAKTOR	Förändring	Resultat-effekt före skatt, tkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	1 372
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	340
Räntenivå räntebärande skulder	+/- 1 procent	10 487
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	113 162

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN I MODERBOLAGET

Det har skett en utdelning om 420 mkr till aktieägarna på en extra bolagstämma den 23 november 2022. Under året har en bolaget anställt en drifttekniker för att sköta om koncernens fastigheter. Bolaget har erhållit utdelningar under räkenskapsåret från dotterbolaget Green Park AB om 332 mkr och från Green Property AB om 297 mkr.

FÖRSLAG TILL MODERBOLAGETS RESULTATDISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	Resultat-effekt före skatt, tkr
Balanserat resultat	896 178 742
Utdelning extra bolagsstämma den 23 November 2023	-420 480 021
Årets resultat	311 884 618
Kronor	787 583 339
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	787 583 339
Kronor	787 583 339



Koncernens rapport över totalresultatet

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	137 243	106 968
Övriga rörelseintäkter		5 289	4 265
Summa rörelsens intäkter		142 532	111 233
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-34 043	-26 027
Ersättning till anställda	6	-15 176	-9 407
Övriga externa kostnader	8	-34 236	-37 551
Avskrivningar materiella och immateriella tillgångar	15, 27	-6 243	-3 725
Summa rörelsekostnader		-89 698	-76 710
Rörelseresultat		52 834	34 523
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	9 814	258
Finansiella kostnader	10	-40 069	-23 562
Resultat efter finansiella poster		31 131	11 219
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-28 704	300 563
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	151 606	31 328
Resultat från andelar i joint venture	16	10 671	0
Resultat före skatt		164 704	343 110
Uppskjuten skatt	9, 19	39 364	-79 895
Inkomstskatt	9, 19	-936	-1 441
Årets resultat kvarvarande verksamhet		203 132	261 774
Vinst från avvecklad verksamhet	11	8 552	135 257
Årets resultat		203 132	397 031
I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.			
Årets resultat hänförligt till:		2022-12-31	2021-12-31
Moderbolagets aktieägare		201 947 117	365 312 116
Minoriteter		1 184 877	31 718 208
Summa		203 131 994	397 030 324

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	20 965	20 965
IT-system	15	324	506
Summa immateriella anläggningstillgångar		21 289	21 471
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	2 263 237	3 004 266
Nyttjanderätter	27	53 455	43 975
Summa materiella anläggningstillgångar		2 316 692	3 048 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint venture	16	10 883	25
Fordringar på intressebolag och joint venture	17	45 829	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	123 388	78 353
Andra långfristiga fordringar	18	130 149	43
Uppskjuten skattefordran	19	14 380	16 514
Summa finansiella anläggningstillgångar		324 629	94 935
Summa anläggningstillgångar		2 662 610	3 164 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	20 386	28 869
Övriga kortfristiga fordringar	21	10 288	19 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 585	3 557
Summa kortfristiga fordringar		38 259	52 341
Likvida medel	24	87 965	151 096
Summa omsättningstillgångar		126 224	203 437
SUMMA TILLGÅNGAR		2 788 833	3 368 083

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	25	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		678 740	678 740
Balanserad vinst inklusive årets resultat		597 986	825 729
Summa eget kapital		1 276 826	1 504 569
Innehav utan bestämmande inflytande		36 974	64 144
Summa eget kapital		1 313 800	1 568 713
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 032 345	1 289 634
Uppskjutna skatteskulder	19	220 645	308 290
Leasingskulder	27	36 039	32 868
Övriga långfristiga skulder	23	57 659	13 965
Summa långfristiga skulder		1 346 689	1 644 757
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	16 344	22 489
Förskott från kunder		3 272	1 105
Leverantörsskulder		8 124	15 579
Aktuell skatteskuld		3 429	2 150
Leasingskulder	27	7 436	5 666
Övriga kortfristiga skulder	28	40 747	48 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	48 993	59 457
Summa kortfristiga skulder		128 344	154 613
Summa skulder		1 475 033	1 799 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 788 833	3 368 083

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa Moder- bolagets ägare	Innehav utan be- stämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	100	436 977	678 876	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		-60 000	20 422	-39 578
Utgående balans per 31 december 2021	100	678 740	460 417	365 312	1 504 569	64 144	1 568 713
Ingående balans per 1 januari 2022	100	678 740	460 417	365 312	1 504 569	64 144	1 568 713
Omföring fg års resultat			365 312	-365 312			
Årets resultat				201 947	201 947	1 185	203 022
Summa totalresultat	100	678 740	825 729	201 947	1 706 516	65 329	1 771 845
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med minoriteter						-28 355	-28 355
Utdelning			-429 690		-429 690		-429 690
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		0	-429 690		-429 690	-28 355	-458 045
Utgående balans per 31 december 2022	100	678 740	396 039	201 947	1 276 826	36 974	1 313 800

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		52 834	34 522
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	182	181
Erhållen ränta		18 365	257
Erlagd ränta		-40 069	-23 562
Betald inkomstskatt		343	-2 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		31 655	9 233
Kassaflöde från avvecklad verksamhet		0	173 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning kundfordringar		8 484	-21 907
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		5 599	40 212
Ökning/minskning leverantörsskulder		-7 455	-10 479
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-13 947	-1 285
Summa förändring av rörelsekapitalet		-7 319	6 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 336	189 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-14 344	-50 342
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	1 002
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	2 165
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 480	-23 960
Försäljning förvaltningsfastigheter via bolag		1 470 783	870 576
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-638 654	-931 130
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-221 159	-39 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten		587 146	-170 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		0	1 763
Nyemission		0	252 081
Upptagna lån		169 107	513 363
Amortering av lån		-432 541	-357 844
Förändring långfristiga skulder		52 532	-7 567
Amortering av leasingskuld		-5 666	-2 582
Transaktioner med minoritetsintresse		-37 565	-15 521
Utdelning		-420 480	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-674 613	83 693
Förändring av likvida medel			
Årets kassaflöde		-63 131	102 580
Likvida medel vid årets början		151 096	48 516
Likvida medel vid årets slut		87 965	151 096

Noterna på sidorna 52 till 74 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens tilläggsupplysningar

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

Koncernens och moderbolagets två huvudsakliga verksamheter utgörs av att äga och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 2023-05-10 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 upplýsingar

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverka på Koncernens resultat, ställning, noter och tilläggsupplýsingar.

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett bolag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i bolaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i bolaget. Dotterbolaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

(b) Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag och joint ventures ökas eller minskas med koncernens andel av intresseföretagets eller joint ventures resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper. Nuvarande joint venture Greenova redovisar enligt IFRS vilket gör att koncernen inte behöver göra någon justering i resultat.

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

(c) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolags utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Goodwill avser det belopp varmed överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget, och verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare eget kapital andel i det förvärvade bolaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Tillgångsförvärv

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

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

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 hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuella 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 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 vidareförsäljas. 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 total resultat 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 kapital andel i det förvärvade bolaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen. Koncernens goodwill har uppstått vid förvärv av rörelsen inom från bolaget Prinsens Lager AB som är koncernföretaget bakom varumärket Prinsens Lager. Prinsens Lager är under en expansiv fas med verksamhet baserat 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, inklusive aktiverad värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid aktiverade utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje balansdag. Tillgångarna har från början förvärvats av externa part.

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 beskriven i not 12. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bl.a. läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring

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

Tillkommande utgifter

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

Förvärv och försäljning

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

Inventarier, verktyg och installationer

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

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

- Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

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

Nyttjanderätter

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

Avskrivningar på nyttjanderätter fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Nyttjanderätter 5-10 år

2.5 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

2.6 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

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

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

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

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

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

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

Klassificeringen bestäms både av:

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

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

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

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar 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 är effektiva som säkringsinstrument).

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen har inga derivatinstrument samt tillämpar ingen säkringsredovisning.

2.9 Likvida medel

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

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

2.10 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

Preferensaktier via dotterföretag

När preferensaktier inbetalats och tilldelats anses de emitterade och redovisas som eget kapital. De klassificeras som eget kapital då preferensaktierna inte är obligatoriskt inlösbare vid en specifik tidpunkt. Det är bolagsstämman som beslutar om att det skall ske en inlösning av preferensaktier.

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 realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som 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 såsom beskrivs nedan. Koncernens intäkters 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 i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från koncernens sida. Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt, el, vatten, värme och kyla, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefaktureringskostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period. Under 2021 ingår intäkter från container vilket 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 vidarefaktureringskostnader 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 det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela 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 leasingskuld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som Koncernen åsamkats, en uppskattning av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

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

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingskulden 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 leasingskulden 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 leasingskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld 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 leasingskulden inkluderats i posten leverantörsskulder och andra skulder/skulder till kreditinstitut.

Koncernen som leasegivare

Koncernen har som leasegivare klassificerats 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 i den period då utdelningen godkänns av Moderbolagets aktieägare.

2.17 Ränteintäkter

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

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

3.1 Finansiella riskfaktorer

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

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

(a) Marknadsrisk**(i) Ränterisk**

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med 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 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 1 048 689 tkr (1 312 122 tkr), och koncernens likvida medel till 87 965 tkr (151 096 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 10 487 tkr (13 121 tkr). Anledningen till att effekten är större under 2022 beror på att ett flertal fastigheter avyttrats i koncernen vilket medfört en minskad skuld till kreditinstitut.

RÄNTEVILLKORSÄNDRING	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	667 464	922 015
1 - 2 år	381 224	0
2 år senare	0	390 108
Utgående värden	1 048 689	1 312 123

(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 kreditexponeeringar 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 till följd av konjunkturutvecklingen vilket gjort att koncernen reserverat för dessa fordringar då de beaktas 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.

	2018	2019	2020	2021	2022
Likvida medel, mkr	127	88	49	151	88

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

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

Per den 31 december 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	67 567	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

Per den 31 december 2022	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	4 086	12 258	16 344	49 032	966 969	1 048 689	1 048 689
Övriga långfristiga skulder		0	28 809	25 785	39 104	93 698	93 698
Leverantörsskulder	8 124	0	0	0	0	8 124	8 124
Övriga kortfristiga skulder	103 878	0	0	0	0	103 878	103 878
Summa	116 087	12 258	45 153	74 817	1 006 073	1 254 388	1 254 388

3.2 Hantering av kapital

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Total upplåning	1 048 689	1 312 123
Avgår: likvida medel	-87 965	-151 096
Nettoskuld	960 723	1 161 027
Totalt eget kapital	1 313 800	1 568 642
Summa kapital	2 274 523	2 729 669
Skuldsättningsgrad	42 %	43 %

3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).

- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3) De av koncernens tillgångar som värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning avser förvaltningsfastigheter, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 13. För koncernens finansiella tillgångar samt skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig, och för kortfristiga finansiella instrument är diskonterings-effekten oväsentlig.

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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 5,0-8,5 % och direktavkastningskrav 2,2-6,5 %, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förrentningskrav 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 intern 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 samt förvärvade fastigheter under året.

KATEGORI	2022-12-31	2021-12-31
Lager/Logistik	47 350	41 850
Parkering	931 360	1 187 400
Handel	413 000	504 260
Bostäder	105 000	0
Industri	0	493 135
Kontor	765 200	774 000
Övrigt	1 327	3 621
Totalt	2 263 237	3 004 266

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, del 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 försämrad 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. En hög grad av osäkerhet och variation i påverkan mellan olika marknader och regioner, har de individuella bedömningar ökat.

4.2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör transaktionen antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva 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 ansett 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).

Avvecklad 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	2022	2021
Hyresintäkter lokaler	101 936	72 283
Hyresintäkter garageplatser	35 307	34 685
Summa	137 243	106 968

Avtalade framtida hyresintäkter i egenskap av leasinggivare

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella

leasingavtal. Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal för förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

BELOPP I TKR	2022	2021
Inom 1 år	80 245	111 070
Mellan 1 och 5 år	156 237	256 240
Mer än 5 år	135 094	252 404
Summa	371 576	619 714

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 137 243 tkr (98 535 tkr) ingår i årets resultat.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Koncernen har 13 (10 st) 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	2022	2021
Löner och övriga ersättningar	10 317	6 394
Pension	1 220	983
Sociala avgifter	3 319	1 927
Övrigt	319	103
Summa personalkostnader	15 176	9 407

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

BELOPP I TKR	2022	2021
Löner och övriga ersättningar	4 408	3 537
Pension	790	838
Sociala avgifter	1 385	1 128
Summa personalkostnader	6 583	5 503

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 möjligheten teckning av teckningsoptioner i samband vid 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 värde teckningsvärde om 6 765 tkr där varje option ger rätt att teckna en ny aktie. Teckningsoptioner är utställda i dotterbolagen Green Park AB, Green Property AB

och Green Proptech AB för att på så sätt inte späda ut ägarförhållandet i moderbolaget. Köpeskilling har marknadsvärderats i enlighet med Black & Scholes-metoden. Vid en inlösen av alla teckningsoptioner på bokslutsdagen skulle det resultera i en utspädningseffekt om 10,44 % av det egna kapitalet.

BOLAG	Aktieoptioner	Förfalldag	Lösenpris per option
Green Park AB	54	2026-10-31	1 575 993
Green Property AB	54	2026-10-31	463 535
Green Proptech AB	54	2026-10-31	81

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

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

BELOPP I TKR	2022-12-31	Varav män
	Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	9	9
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
Summa	11	11

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

BELOPP I TKR	2022	2021
Kostnader för drift och skötsel	5 143	5 196
Fastighetsskatt	11 676	9 270
El, värme, kyla och vatten	11 371	8 879
Övriga kostnader	5 853	2 682
Summa	34 043	26 027

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

BELOPP I TKR	2022	2021
<i>Grant Thornton AB</i>		
- Revisionsuppdraget	1 059	1 285
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	481	625
- Skatterådgivning	19	20
- Övriga tjänster	91	85
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
- Revisionsuppdraget	119	130
Koncernen totalt	1 769	2 145

NOT 9 INKOMSTSKATT

BELOPP I TKR	2022	2021
Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning	39 204	-79 895
Aktuell skatt	-775	-1 441
Summa	38 429	-81 336
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	164 703	343 109
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	-33 929	-70 681
Justering skatt 20,6%	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	77 103	0
Ej avdragsgilla kostnader	-4 241	-6 314
Andra ej bokförda kostnader	1 739	1 177
Justering skatt föregående år	0	0
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-2 244	-5 519
Summa	38 429	-81 336

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och under-skottsavdrag har per 2022-12-31 räknats till skattesatsen 20,6%.

NOT 10 FINANSIELLA POSTER

FINANSIELLA INTÄKTER	2022	2021
Resultat från finansiell placering	17 495	0
Ränteintäkter	871	258
Summa finansiella intäkter	18 366	258

FINANSIELLA KOSTNADER	2022	2021
Räntekostnader	-40 069	-23 562
Summa finansiella kostnader	-40 069	-23 562

NOT 11 AVECKLAD 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 genom 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	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter	0	88 570
Fastighetskostnader	0	-43 078
Kostnad för ersättning till anställda	0	-13 080
Avskrivningar	0	-863
Övriga kostnader	0	-18 091
Rörelseresultat	0	13 459
Värdeförändring fastigheter	0	-5 839
Finansiella kostnader	0	-19 894
Resultat från avvecklad verksamhet före skatt	0	-12 274
Skattekostnad	0	-1 773
Årets Resultat	0	-14 047
Vinst vid avyttring		
Vinst före skatt på avyttring	0	150 005
Summa vinst från avyttring	0	150 005
Resultat från avvecklade verksamheter	0	135 958

BELOPP I TKR	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från löpande verksamheten	0	112 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	311 937
Totalt	0	173 985

NOT 12 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2022:

NAMN	Org-nr	Registrerings- och verksamhets-land	Verksamhet	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Green Park AB	556837-7674	Sverige	Holdingbolag	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 Huvudsta 3:30 AB	559142-1812	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Skarpnäck AB	556836-2882	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Aga 4 AB	559376-0019	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Park Sicklaön AB	559205-5353	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Property AB	559065-2342	Sverige	Holdingbolag	100
Green Krejaren 21 AB	559081-2698	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Harpan 53 AB	559133-0807	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 Dalenum AB	559376-9085	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Arkitekten 7 AB	556761-2816	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Skåningen 2 AB	559386-0504	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Group Logistics AB	559167-3545	Sverige	Holdingbolag	100
Green Land AB	559314-1541	Sverige	Holdingbolag	100
Green Group Properties AB	559041-5344	Sverige	Holdingbolag	100
Green Proptech AB	559095-6255	Sverige	Holdingbolag	100

NAMN	Org-nr	Registrerings- och verksamhets- land	Verksamhet	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Garageplatsen i Stockholm AB	556869-4912	Sverige	Operatörsverksamhet	100
Green Key Holding AB	559102-4053	Sverige	Vilande bolag	100
Parkando Holding AB	559088-4184	Sverige	Holdingbolag	57,74
Prinsens Lager Holding AB	559323-1557	Sverige	Holdingbolag	100
Prinsens Lager AB	559087-3047	Sverige	Förvaltar fastigheter	51,5
Markprinsen AB	559229-5009	Sverige	Förvaltar fastigheter	50,45
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
MarkPrinsen i Karlstad AB	559341-1951	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Gråa Lagret Fastighets AB	559251-6347	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen i Landvetter AB	559386-0462	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 Lager AB	559405-4057	Sverige	Holdingbolag	100
Green 3D Properties AB	559102-4095	Sverige	Vilande bolag	100
Green Yield AB	559102-4087	Sverige	Vilande bolag	100
Ostlänken Fastigheter 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 Capital AB	559316-1341	Sverige	Vilande bolag	100
Green Midas 5 AB	559397-1293	Sverige	Vilande bolag	100
Evergreen AB	559381-9062	Sverige	Vilande bolag	100
Green Properties Nordic AB	559396-7242	Sverige	Vilande bolag	100
Green Equity Sweden AB	559397-1244	Sverige	Vilande bolag	100
Green Fastigheter AB	559395-6963	Sverige	Vilande bolag	100

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

NAMN	Org-nr
Green Park Aga 4 AB	559376-0019
Green Park Sicklaön AB	559205-5353
Green Dalenum AB	559376-9085
Green Arkitekten 7 AB	556761-2816
Green Skåningen 2 AB	559386-0504
Gråa Lagret Fastighets AB	559251-6347
MarkPrinsen i Landvetter AB	559386-0462
MarkPrinsen i Karlstad AB	559341-1951
Green Midas 5 AB	559397-1293
Evergreen AB	559381-9062
Green Properties Nordic AB	559396-7242
Green Equity Sweden AB	559397-1244
Green Fastigheter AB	559395-6963

Samtliga bolag som förvärvats under året avser tillgångsförvärv.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 21 st färdigställda förvaltningsfastigheter och 4 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. Värdeförändringen under året och föregående år avser både realiserade och 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 004 266	2 592 809
Förvärv	638 954	931 130
Avyttring	-1 365 323	-870 577
Investeringar i befintliga fastigheter	14 344	50 342
Orealiserade värdeförändring	-28 704	300 563
Redovisat värde	2 263 237	3 004 266

Under året har 5 fastigheter förvärvats enligt följande:

NAMN	Kommun
Trelleborg Prestando 2	Trelleborg
Arkitekten 7	Stockholm
Stockholm Lagringen 188	Stockholm
Stockholm Skåningen 2	Stockholm
Nacka Sicklaön 134:34	Stockholm

Försäljning av fastigheter under året:

Under året har koncernen avyttrat bolagen Green Mallen 11 AB, Green Spolaren 2 AB, Green Kalvsvik 16 4 AB, Green Rosersport AB, Green Park Caproni 1 AB, Green H2O AB, Green H2O 1-6 AB och Green Park Lissabon 8 AB med tillhörande fastigheter i bolagen till en mindre vinst då försäljningsvärdet uppgick nära bokfört värde. Under året har även koncernen både förvärvat och avyttrat bolaget Fratera fastigheter AB med en betydande vinst.

Förvaltningsfastigheter uppdelade i kategorier:

KATEGORI	2022-12-31	2021-12-31
Lager/Logistik	47 350	41 850
Parkering	931 360	1 187 400
Handel	413 000	504 260
Bostäder	105 000	0
Industri	0	493 135
Kontor	765 200	774 000
Övrigt	1 327	3 621
Totalt	2 263 237	3 004 266

Förvaltningsfastigheter som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 1 058 089 tkr (1 310 751 tkr). Se även not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Avtalsenliga förpliktelser

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

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Hysesintäkter	132 219	98 535
Övriga intäkter	4 655	8 432
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-121 279	-73 185
Förändring i verkligt värde	122 902	331 891
Totalt	138 497	365 673

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

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (IFRS13 nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

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

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

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta.

Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Koncernen använder sig enbart av externa värdering till värdering av fastigheterna. För innevarande räkenskapsår genomfördes av Newsec Advise AB och Nordier Property Advisors AB. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från koncernen. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

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

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

BESKRIVNING	Verkligt värde Mkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
2022-12-31				
Garageplatser	2 263	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,5 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde
Lokaler		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 %	

BESKRIVNING	Verkligt värde Mkr	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
2021-12-31				
Garageplatser	3 004	Diskonteringsränta	5,0 % - 8,4 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde
Lokaler		Kalkylränta för restvärde	5,0 % - 8,4 %	
		Direktavkastningskrav	2,35 % - 7,45 %	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 2021	
Ingående redovisat värde	24 800
Omklassificering	-24 800
Ökning genom rörelseförvärv	20 964
Nedskrivningar	0
Utgående redovisat värde	20 964
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	20 964
Omklassificering	0
Ökning genom tillgångsförvärv	0
Nedskrivningar	0
Utgående redovisat värde	20 964
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	20 964
Akkumulerade nedskrivningar	0
Redovisat värde	20 964

Under 2021 förvärvades 51 % av Prinsens Lager AB som är driftbolaget i Prinsens Lager-koncernen. Den goodwill på 20 964 tkr som uppstod genom förvärvet hänförs till utvecklingspotential i bolaget.

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 antagande

BOLAG	Prinsens Lager AB
Tillväxttakt år 1-5 %	34
Rörelsekostnader %	72
Diskonteringsränta före skatt, %	38

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

NOT 15 IT-SYSTEM

Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	2 851
Avyttring	-2 165
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	505
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	505
Avyttring	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	324
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	905
Ackumulerade avskrivningar	-581
Redovisat värde	324

NOT 16 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURE

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	25	25
Avyttrad andel	-25	0
Resultatandel joint venture	10 671	0
Kapitalinsats joint venture	213	0
Utgående balans	10 884	25

NAMN	Org-nr	Andelar i %
Greenova AB	559349-7596	50

Greenova-koncernen har per 221231 ett eget kapital om 21 768 tkr och årets resultat 2022, 21 342 tkr. Av Greens andel av resultat om 10 671 tkr består 9 429 tkr av värdeförändringar och resterande belopp från övriga poster. Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures i tabell ovan. Koncernen äger 50 procent av aktierna i Greenova AB som förvärvats under året som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Under året har koncernen sålt aktierna i Sankt Parking AB org 559214-2433 med säte i Stockholm.

NOT 17 FORDRINGAR PÅ INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURE

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	0	0
Tillkommande fordringar	45 829	0
Utgående balans	45 829	0

Fordringarna avser inlåning till JV Greenova för att finansiera fastighetsförvärv. Räntor kopplade till reversen är under marknadsmässiga villkor.

NOT 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS-INNEHAV OCH FORDRINGAR

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består onoterade aktier som vid förvärven värderats till verkligt värde. Under året har det förvärvats onoterade aktier samt tillkommit flertalet reverser. De största tillkommande reverserna består av; 64 mkr Företagsparken Norden Holding AB, 60 mkr och Green S AB. Koncernen bedömer att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier och förskott.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	78 396	14 412
Omklassificering Parkando AB	0	47 050
Omklassificering Green S AB	0	15 553
Förändring långfristig fordran	124 125	0
Värdeförändring	7 998	0
Förvärv aktier	43 018	1 381
Utgående balans	253 537	78 396

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATT

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR	Skatte- mässiga underskott	Nyttjande- rätter	Kvittat mot uppskjuten skatteskuld	Totalt
Per 1 januari 2021	25 399	4 133	-21 307	8 223
Nyttjanderätter		-1 946		1 180
Redovisat i rapporten över totalresultat	10 235		0	118
Per 31 december 2021	35 634	2 187	-21 307	16 514
Nyttjanderätter		-386		-386
Redovisat i rapporten över totalresultat	-1 748			-1 748
Per 31 december 2022	33 886	1 801	-21 307	14 380
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter	Nyttjande- rätter	Kvittat mot uppskjuten skattefordran	Totalt
Per 1 januari 2021	232 789	4 123	-21 307	215 605
Avyttring dotterbolag	-14 778			-14 778
Förvärvade bolag	18 139			18 139
Nyttjanderätter		-807		-807
Redovisat i rapporten över totalresultat	90 131			90 131
Per 31 december 2021	326 281	3 316	-21 307	308 290
Nyttjanderätter		567		567
Avyttring dotterbolag	-47 100			-47 100
Redovisat i rapporten över totalresultat	-41 112			-41 112
Per 31 december 2022	238 069	3 883	-21 307	220 645

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

NOT 20 KUNDFORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	20 597	31 026
Reservering	-211	-2 157
Totalt	20 386	28 869

Per 31 december 2022 uppgår kundfordringar till 20 386 (28 869) varav förfallna kundfordringar uppgår till 10 826 tkr (5 015 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 3 månader	6 188	1 405
3 till 6 månader	1 666	729
Mer än 6 månader	2 972	2 881
Totalt	10 826	5 015

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivningar	0	0
Individuellt bedömda osäkra fordringar	0	0
Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar	-1 946	576
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

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga lån	6 144	6 057
Momsfordran	641	3 037
Övriga poster	3 502	10 822
Totalt	10 288	19 915

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad försäkring	30	0
Förutbetalad hyra	1 168	1 457
Förutbetalda intäkter	3 308	1 346
Övriga poster	3 079	755
Totalt	7 585	3 557

NOT 23 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	5 072	6 715
Förutbetalda intäkter	21 437	0
Reverslån	31 150	7 250
Totalt	57 659	13 965

Under året har ett lån till en intressent upptagits om 21 mkr kopplat till ägarandelen i JV-Greenova. Förutbetalda intäkter långfristig del avser ett förtidslöst hyreskontrakt på 25 år.

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	87 197	151 096
Totalt	87 197	151 096

NOT 25 AKTIEKAPITAL

	Antal aktier, st	Antal aktier, kr
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2021	100 000	100 000
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2022	100 000	100 000

Aktiekapitalet består per den 31 december 2022 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 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. Det är bolagsstämman som beslutar om att det skall ske en inlösning av preferensaktier. Upparbetad ej utdelat preferensbelopp uppgår per 2022-12-31 till 10 800 tkr.

NOT 26 UPPLÅNING

Skulder till kreditinstitut löper med både rörlig och bunden ränta. För förfallostruktur, se not 3.1. Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs av förvaltningsfastigheter. Av koncernens skulder till kreditinstitut som i rapporten över finansiell ställning och tabellen nedan redovisats som kortfristiga förfaller 16 mkr till betalning inom tolv månader baserat på lånens amorteringstakt. Samtliga lån har samråd med bankerna regelmässigt omförhandlats under längre tid vilket leder till att resterande del har redovisats som långfristiga skulder i tabellen ovan. Styrelsen avser även framöver förnya lånen i minst lika omfattning.

Under räkenskapsåret har Grön FP AB med samtliga dotterbolag och Green Park Lissabon 8 AB avyttrats varpå dessa lån ej finns med under 2022. Dessa bolag hade samlade lån om 419 mkr vid ingående av 2022 och där en amortering skett om 6 mkr. Under räkenskapsåret har man tagit totalt 9 nya lån om 169 mkr. Största låntagare avser; Green Huvudsta 3 30 AB, 60 mkr, Green Skåningen 2 AB, 54 mkr och Green Park Sicklaön AB 23 mkr.

	2022-12-31	2021-12-31	
Långfristig upplåning			
Ingående värden	1 289 633	1 137 810	
Försäljning dotterbolag	-413 222	-338 241	
Tillkommande lån	169 107	513 363	
Amortering	-19 318	-19 602	
Varav kortfristig del	6 145	-3 697	
Utgående värden	1 032 345	1 289 633	
Kortfristig upplåning			
Ingående värden	22 489	18 792	
Omfördelning förfallotid	-6 145	3 697	
Utgående värden	16 344	22 489	
Summa	1 048 689	1 312 122	
Ränteförfall			
Inom 1 år	667 464	922 015	
1 - 2 år	381 224	0	
2 år senare	0	390 108	
Utgående värden	1 048 689	1 312 123	
Nominellt belopp Tkr	Genom-snittlig ränta		
2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
1 048 689	1 312 122	3,70 %	1,98 %

Känslighetsanalys

FAKTOR	Förändring	Resultateffekt före skatt tkr
Räntenivå räntebärande skulder	+ / - 5 procent	52 434

Verkligt värde

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonterings-effekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

NOT 27 LEASING

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

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga	7 436	5 666
Långfristiga	36 039	32 868
Summa	43 475	38 534

Koncernen leasar mark och container förknippad till 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 egen kategorin i balansräkningen under "Nyttjanderätter".

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig 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 till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Koncernens leasingavtal består av 2 st tomtsrättsavtal, 1 st lokalhyreskontrakt och 38 st containeravtal.

MINIMILEASEAVGIFTER	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
Leasingavgifter	8 818	7 585	6 816	7 130	6 026	8 090	44 465
Finansiella kostnader	-161	-125	-88	-65	-13	0	-452
Nuvärde	8 657	7 460	6 728	7 065	6 013	8 090	44 013

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

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

	2022-12-31	2021-12-31
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	185	115
Summa	185	115

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

	Redovisat värde	Avskrivningar
Byggnad	47 841	4 181
Mark	5 614	1 141
Summa	53 455	5 322

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

NOT 28 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga icke finansiella lån	34 718	34 367
Momsskuld	4 670	8 596
Övriga poster	1 359	5 204
Totalt	40 747	48 167

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA HYRESINTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	20 821	51 417
Upplupna kostnader	28 173	8 040
Totalt	48 993	59 457

NOT 30 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

EJ KASSAFLÖDES- PÅVERKANDE POSTER	2022	2021
Avskrivningar	182	181
Summa	182	181

NOT 31 NÄRSTÅENDE

Följande transaktioner har skett med närstående:

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

KÖP AV TJÄNSTER	2022	2021
Köp av administrativa tjänster	1 320	2 825
Summa	1 320	2 825

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

Inga ställda säkerheter till förmån för närstående återfinns i koncernen. Mellanhavande till JV Greenova är presenterade i Not 16, 17.

NOT 32 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing- skulder	Summa
2022-01-01	1 312 122	140 424	38 534	1 491 080
Kassapåverkande				
- Återbetalningar/Amortering	-25 463	0	-5 666	-31 129
- Utbetalningar	169 107	27 945	10 607	207 659
- Försäljning dotterbolag	-413 222	0	0	-413 222
Ej kassapåverkande				
- Verkligt värde	0	0	0	0
- Omklassificering	6 145	-6 145	0	0
2022-12-31	1 048 689	162 224	43 475	1 254 388
	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing- skulder	Summa
2022-01-01	78 395	52 341	151 096	281 832
Kassapåverkande				
- Återbetalningar/Amortering	220 971	0	0	220 971
- Inbetalningar	0	-14 082	-43 131	-77 213
Ej kassapåverkande				
- Verkligt värde	0	0	0	0
- Omklassificering	0	0	0	0
2022-12-31	299 366	38 259	87 965	425 590

TILLGÅNGAR I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
2021-12-31	
Övriga långfristiga fordringar	78 395
Kundfordringar	28 869
Övriga kortfristiga fordringar	23 472
Likvida medel	151 096
Summa	281 832
SKULDER I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
2021-12-31	
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
TILLGÅNGAR I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
2022-12-31	
Övriga långfristiga fordringar	299 366
Kundfordringar	20 386
Övriga kortfristiga fordringar	17 873
Likvida medel	87 965
Summa	425 590
SKULDER I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
2022-12-31	
Skulder till kreditinstitut	1 048 689
Leasingskulder	43 475
Övriga långfristiga skulder	57 659
Leverantörsskulder	8 124
Övriga kortfristiga skulder	96 451
Summa	1 254 398

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER

BELOPP I TKR	2022-12-31	2021-12-31
Pant i aktier	0	15 232
Fastighetsinteckningar	1 058 089	1 295 519
Summa	1 058 089	1 310 751

NOT 34 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat ett fastighetsbolag till ett värde om 85 mkr varav 50 mkr betalats kontant och 35 mkr genom övertagna lån. Bolaget som förvärvats är Midasell 5 AB, org nr 559377-9159. Bolaget kommer att ingå i affärsområde Green Property.

Efter räkenskapsårets slut har koncernen förvärvat alla utestående teckningsoptioner i Green Park AB från företagsledningen.

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.

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		22 459	6 608
Summa rörelsens intäkter		22 459	6 608
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-8 969	-7 742
Personalkostnader	4	-9 147	-6 933
Avskrivningar		-921	-282
Summa rörelsekostnader		-19 037	-14 957
Rörelseresultat		3 421	-8 349
Resultat från koncernföretag	5	332 082	130 530
Ränteintäkter		6 030	6 287
Räntekostnader		-9 448	-9 931
Finansiella poster		328 665	126 886
Resultat före skatt		332 086	118 537
Koncernbidrag		-20 201	82
Årets resultat		311 885	118 618

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

Noterna på sidorna 80 till 82 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
IT-system	6	324	506
Summa immateriella anläggningstillgångar		324	506
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	7	1 212	1 526
Maskiner och Inventarier	7	1 800	2 095
Summa materiella anläggningstillgångar		3 012	3 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	543 397	839 905
Uppskjuten skattefordran	9	383	383
Summa finansiella anläggningstillgångar		543 780	840 288
Summa anläggningstillgångar		547 117	844 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		426	146
Fordringar hos koncern		171 631	398 034
Övriga fordringar		1 979	6 873
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		760	493
Summa kortfristiga fordringar		174 796	405 546
Likvida medel		70 164	92 916
Summa omsättningstillgångar		244 960	498 463
SUMMA TILLGÅNGAR		792 077	1 342 878

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	10		
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		475 699	777 561
Årets resultat		311 885	118 618
Summa eget kapital		787 684	896 279
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 372	1 337
Skulder till koncernföretag		0	443 659
Skatteskulder		49	1
Övriga skulder		2 199	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772	807
Summa kortfristiga skulder		4 392	446 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		792 077	1 342 878

Noterna på sidorna 80 till 82 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets förändring i eget kapital

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	100	1 077 560	1 077 660
Utdelning till ägare	0	-300 000	-300 000
Årets resultat tillika totalresultat	0	118 618	118 618
Summa totalresultat	100	896 179	896 279
Utgående balans per 31 december 2021	100	896 179	896 279
Ingående balans per 1 januari 2022	100	896 179	896 279
Årets resultat tillika totalresultat	0	311 885	311 885
Summa totalresultat	100	1 208 064	1 208 164
Transaktioner med ägare			
Utdelning	0	-420 480	-420 480
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-420 480	-420 480
Utgående balans per 31 december 2022	100	787 584	787 684

Noterna på sidorna 80 till 82 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

BELOPP I TKR	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	3 421	-8 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	921	282
Erhållen utdelning	628 612	354 491
Erhållen ränta	-3 417	-3 644
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	629 537	342 780
Förändring kortfristiga rörelsefordringar	-634 757	70 141
Förändring kortfristiga rörelseskulder	1 454	952
Summa förändring av rörelsekapitalet	-633 303	71 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 766	413 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-131	-3 235
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-21	-1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152	-4 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelning	-420 480	-300 000
Upptagna lån	421 847	0
Amortering lån	0	0
Förändring av räntebärande långfristiga fordringar	0	-36 467
Koncernbidrag	-20 201	82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 834	-336 385
Förändring av likvida medel		
Årets kassaflöde	-22 752	73 253
Likvida medel vid årets början	92 916	19 665
Likvida medel vid årets slut	70 164	92 917

Noterna på sidorna 80 till 82 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets tilläggsupplysningar

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

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

NOT 2 SAMMANFATTNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt

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

NOT 3 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA M.M.

Moderbolaget har per utgången 2022-12-31, 6 st anställda medarbetare.

BELOPP I TKR	2022	2021
Löner och övriga ersättningar	6 059	4 624
Pension	969	886
Sociala avgifter	1 911	1 371
Övrigt	208	53
Summa personalkostnader	9 147	6 933

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

BELOPP I TKR	2022	2021
Löner och övriga ersättningar	4 408	3 537
Pension	790	838
Sociala avgifter	1 385	1 128
Summa personalkostnader	6 583	5 503

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

BELOPP I TKR	Antal på balansdagen	Varav män
2022-12-31		
Styrelseledamöter	6	6
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
Summa	7	7
2021-12-31		
Styrelseledamöter	5	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
Summa	6	6

NOT 4 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA	2022	2021
Grant Thornton AB		
- Revisionsuppdraget	347	345
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	112	144
- Skatterådgivning	13	12
- Övriga tjänster	41	68
Summa	513	569

NOT 5 RESULTAT FRÅN KONCERNFÖRETAG

BELOPP I TKR	2022	2021
Utdelningar från koncernföretag	628 541	354 491
Nedskrivning av koncernföretag	-306 459	-223 961
Summa	322 982	130 530

NOT 6 IT-SYSTEM

Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	687
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	506
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	506
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	324
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	905
Akkumulerade avskrivningar	-581
Redovisat värde	324

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

NOT 7 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNAN FASTIGHET

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 621	487
Investeringar i ny- till- och ombyggnationer	131	3 235
Avskrivningar	-740	-101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 012	3 621
Utgående redovisat värde	3 012	3 621

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

NOT 8 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	839 905	1 062 866
Investering i dotterbolag	25	1 000
Nedskrivning	-296 529	0
Avyttring av dotterbolag	-4	-223 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	543 397	839 905
Utgående redovisat värde	543 397	839 905

NOT 9 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran som skall uppnåttas 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 10 EGET KAPITAL

För information om aktiekapital se Not 25.

NOT 11 NÄRSTÅENDE

Inga tjänster har köpts in av närstående part.

NOT 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 13 VINSTDISPOSITION

Balanserat resultat	896 178 742
Utdelning extra bolagsstämma den 23 November 2023	-420 480 021
Årets resultat	311 884 618
Kronor	787 583 339

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	787 583 339
Kronor	787 583 339

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Stockholm 2023-05-10

Henrik Toll
Styrelseordförande

André Åkerlund

Robin Englén

Carl Tham

Niklas Borg
Verkställande direktör

Dan Eriksson

Douglas von Euler-Chelpin

Vår revisionsberättelse har angivits den dag som framgår av elektronisk signatur.
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 2022.

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 2022 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 2022 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 så som 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 revisions-sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 för 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 2022 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 revisionssed 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

FASTIGHETSÄGARE	BETECKNING	KOMMUN	UTHYRBAR YTA
Green Arkitekten 7 AB	Arkitekten 7	Solna	1 435 kvm
Green Fanan 18 AB	Fanan 18	Stockholm	5 705 kvm
Green Harpan 53 AB	Harpan 53	Stockholm	1 346 kvm
Green Kostern 9 AB	Kostern 9	Lidingö	2 237 kvm
Green Krejaren 21 AB	Krejaren 21	Stockholm	1 371 kvm
Green Kumlet 7 AB	Kumlet 7	Stockholm	623 kvm
Green Luna 5 AB	Luna 5	Stockholm	2 786 kvm
Green Riddaren 15 AB	Riddaren 15	Stockholm	195 kvm
Green Skåningen 2 AB	Skåningen 2	Stockholm	2 347 kvm
MarkPrinsen i Falun AB	Nedre Gruvriset 3:30	Falun	5 515 kvm
MarkPrinsen i Karlstad AB	Skrapan 13	Karlstad	4 216 kvm
MarkPrinsen i Katrineholm AB	Barken 40	Katrineholm	2 800 kvm
MarkPrinsen i Norrtälje 1 AB	Ädelgasen 8	Norrtälje	2 939 kvm
MarkPrinsen i Norrtälje 2 AB	Trålen 20	Norrtälje	3 455 kvm
MarkPrinsen i Trelleborg AB	Prestando 20	Trelleborg	3 821 kvm
Green Park Bergrummet AB	Ekfatet 3	Stockholm	37 000 kvm
Green Park Bergrummet AB	Lagringen 188	Stockholm	377 kvm
Green Park Forellen 23 AB	Forellen 23	Tyresö	2 865 kvm
Green Park Huvudsta 3:30 AB	Huvudsta 3:30	Solna	17 063 kvm
Green Park JP17 AB	Jöns Petter Borg 17	Lund	12 900 kvm
Green Park Munin 42 AB	Munin 42	Stockholm	8 215 kvm
Green Park Sicklaön AB	Sicklaön 134:34	Nacka	3 937 kvm
Green Park Skarpnäck AB	Horisonten 3	Stockholm	7 995 kvm
Green Park Skarpnäck AB	Fallskärmen 2	Stockholm	3 658 kvm
Green Park Skarpnäck AB	Flygledaren 3	Stockholm	2 415 kvm
TOTAL YTA			137 216 kvm

GREEN GROUP

www.greengroup.se