

ÅRSREDOVISNING

2023

GREEN GROUP

Inget
vanligt
fastighetsbolag

GREEN GROUP

01. Green Group

Vi är green group s. 8

Våra verksamhetsområden s. 10

Händelser under året s. 12

VD om året som gått s. 14

Hållbarhet i praktiken s. 16

02. Green Property

Green Property s. 22

Våra fastigheter s. 24

Spioncentralen blir Stockholms nya kulturscen s. 26

Historisk fastighet med modernt ansikte s. 30

03. Green Park

Green Park s. 34

Våra fastigheter s. 36

Parkering och framtidsboende i Skarpnäck s. 38

04. Green Storage Holding

Green Storage s. 44

Prinsens lager s. 48

05. Green Proptech

Green Proptech s. 52

Smart ventilation s. 54

Stora ytor stora möjligheter s. 56

06. Styrelse & ledning

Styrelse s. 60

Ledning s. 64

07. Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse s. 66

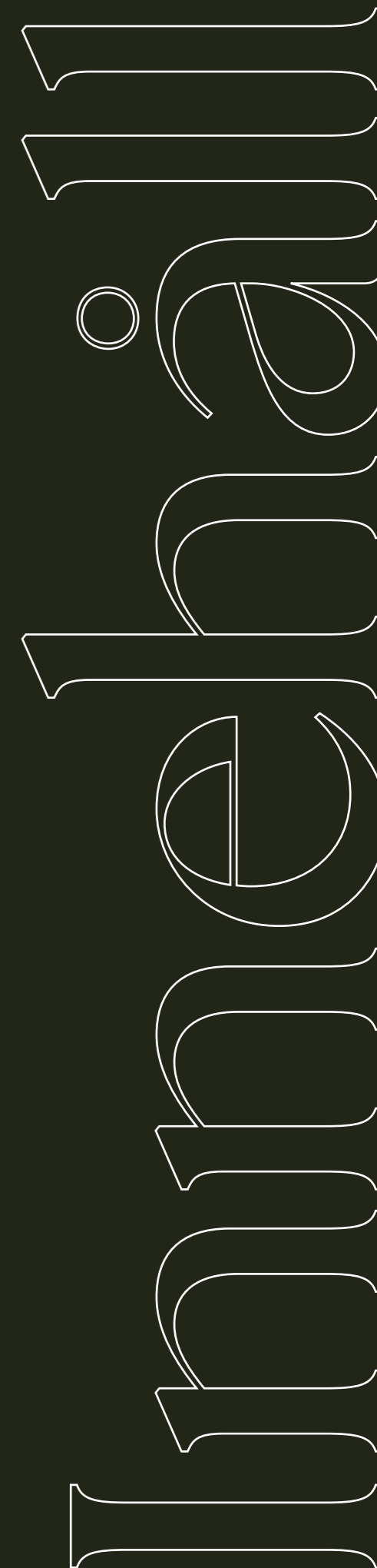
Koncernens finansiella rapporter och noter s. 73

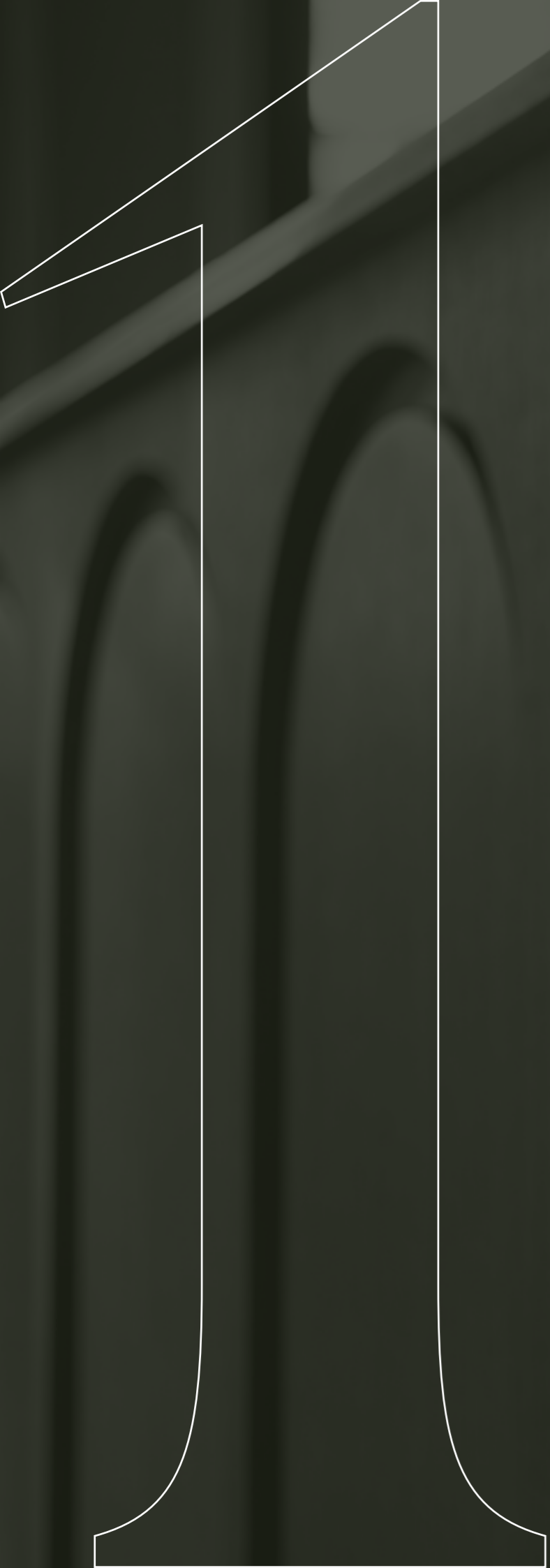
Moderbolagets finansiella rapporter och noters. 101

Årsredovisningens undertecknande s. 109

Revisionsberättelse s. 110

Den formella årsredovisningen för Green Group AB utgörs av sidorna 68 till 111.





Green Group

Green is Good

Green Group är inget vanligt fastighetsbolag. Vissa skulle kanske kalla oss ett investmentbolag. I andras ögon liknar vi ett techbolag. För oss spelar etiketten mindre roll. Vi pratar hellre om att göra kloka, långsiktiga och lönsamma affärer.

Vi vill tro att vi kombinerar det bästa av två världar. Djup branschkunskap, riskhantering och strategiskt tänkande, med entreprenörens uppfinningsrikedom, ofärgade blick och förkärlek för bra affärer. För att lyckas med det krävs en stor portion nyfikenhet och kreativitet, parad med en passion för digitala lösningar. Och inte minst – en behård vilja att lyckas.

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. Självklart 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.

FASTIGHETER
antal

32

FASTIGHETSVÄRDE
miljarder kr

2

BELÅNINGSGRAD
procent

45

UTHYRBAR AREA
kvm

111 000

PARKERINGSPLATSER
antal

3 100

Nyckeltalen är exklusive intressentföretag och joint ventures

Våra verksamhetsområden

01. Green Property

Äger och förvaltar kommersiella fastigheter

Vi erbjuder den perfekta mixen av olika fastighetstyper. I vår portfölj hittar du kommersiella ytor, bostäder och samhällsfastigheter.

03. Green Storage Holding

Störst i Sverige inom self storage

Green Storage Holding har två innehav inom self storage. Green Storage som är Sveriges största bolag inom self storage och Prinsens Lager som är Sveriges största bolag inom containerförvaring.

02. Green Park

Äger och förvaltar parkeringsfastigheter

Vi erbjuder garage som bidrar med smarta, digitala tjänster. Du kan ladda bilen eller få den tvättad, hämta paket eller hyra en bil på plats. Samtidigt som vi håller kostnaderna låga tack vare automatiserade lösningar.

04. Green Proptech

Utvecklar och investerar i proptechbolag

Green Proptech investerar i aktörer som driver den tekniska utvecklingen inom fastighetsbranschen. Vi letar efter smarta digitala lösningar som bidrar till smidigare fastighetsförvaltning, bättre hållbarhet och högre kundnytta.



Händelser under året

GREEN PROPERTY

Förvärv av fastigheten Stockholm Midas 5 på Mälartorget i Gamla stan.

15-årigt hyresavtal tecknat med ny hyresgäst som tar över Maximiteatern på Karlaplan i Stockholm. Hela fastigheten kommer att undergå en omfattande renovering.

Fastigheten Stockholm Fanan 18 har miljöcertifierats enligt Sweden Green Building Council Miljöbyggnad Silver i Drift.

Förvärv av fastigheten Lidingö Aga 6 på Ackumulatorvägen i Dalénum-området.

Fastigheten Stockholm Fanan 18 har överlatits till Tham Invest men förvaltas fortsatt av Green Property.

Arbete med att miljöcertifiera och energioptimera samtliga fastigheter i beståndet har påbörjats.

GREEN PARK

Investerat i 180 nya elbilsaddare under året.

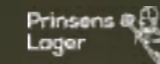
Hela fastigheten Stockholm Fallskärmen 2 i Skarpnäck har hyrts ut till Mechanum.

Förvärv av fastigheten Lidingö Aga 4 på Ackumulatorvägen i Dalénum-området.

Ingått avtal om att förvärva del av fastigheten Stockholm Sirius 34 på Västmannagatan under 2024.

Arbete med att miljöcertifiera och energioptimera samtliga fastigheter i beståndet har påbörjats.

GREEN STORAGE



Green Storage har öppnat anläggning nr 40 (Norrtälje), nr 41 (Nyköping) och nr 42 (Högdalen).

Green Storage har skyltat om samtliga 24Storage-anläggningar och bytt ut 12 500 dörrar till nya med digitala lås.

Green Storage har förvärvat tre nya fastigheter i Göteborg.

Prinsens Lager har förvärvat fastigheten Härryda Skårtorp 1:41.

Prinsens Lager har förvärvat fastigheterna Helsingborg Pafågeln 9 och Pafågeln 34.

Prinsens Lager har förvärvat fastigheten Västerås Dingtuna Kyrkby 1:55.

Prinsens Lager har förvärvat fastigheten Göteborg Bergsjön 491.

Prinsens Lager har rekryterat en ny VD.

GREEN PROPTech

Investerat i Greenely som optimerar elanvändning med hjälp av smart teknik.

Investerat i Pigello som är ett heltäckande fastighetssystem med fokus på användarvänlighet, automatiserade processer och integrationer.

Utnyttjat konvertibellan och tecknat aktier i Woshapp: Biltvätten som kommer till dig.

Deltagit i nyemission i Skawen som utvecklar hållbar ventilation.

Året som gått

I tuffa tider är det extra viktigt att stå ordentligt rustad.

Det om något blev tydligt under 2023. Omvärldssituationen har varit turbulent och året präglades av stor osäkerhet. Räntor och inflation skapade stora utmaningar för många. Och trots något stabilare läge under det sista kvartalet har fastighetsbranschen haft det fortsatt svårt. Transaktionsmarknaden har inte varit så låg på 10 år och flera segment har haft det lite motigt i uthyrningsarbetet.

I det här läget framstår Green Groups ambition som extra klok. Vi vill vara långsiktig hållbara. Vilket är anledningen till att vi har en traditionell bankfinansiering, är lågt belånade och står utanför obligationsmarknaden. Även om vi förstås inte är opåverkade av marknadsläget har vi känt oss väldigt trygga under året. Och det gör vi även inför framtiden.

Året har inte bjudit på några större äventyr. Förutom ett par förvärv har vi ägnat oss åt förvaltning och förädling av vårt nuvarande bestånd, och förstås åt utveckling av befintliga tillväxtbolag. Exempelvis har Prinsens Lager förvärvat många nya fastigheter under året.

Vår befintliga fastighetsportfölj har utvecklats i rätt riktning, med god intjäning. Uthyrningen har sett bra ut, med ett antal större nya uthyrningar. Vi ser inga tecken på att fastighetsprodukterna skulle vara mindre eftertraktade eller att hyrorna är på väg nedåt. Vi har inte heller drabbats av kundförluster i någon större utsträckning, vilket känns bra. Inte minst med tanke på att konkursnivån har varit hög under året.

Under 2023 har vi också tagit nästa kliv i förvaltningsarbetet, inte minst inom miljö och hållbarhet. Detta är vårt första helår med egen förvaltning inom energi, något som lett till enorma besparingar för både plånbok och miljö.

Det har inte varit läge för nya äventyr. Istället har vi ägnat oss åt förvaltning och förädling av vårt nuvarande bestånd.

Som en del av en gemensam hållbarhetsstrategi för hela koncernen har vi även intensifierat vårt miljöarbete kopplat till certifieringar. Målet är att alla våra innehav ska vara certifierade inom 3 år. Under året har vi med hjälp av egen personal certifierat cirka 25% av våra innehav med Miljöbyggnad Silver. Vi har också tagit nästa kliv när det gäller hyresavtal och har tecknat 100% gröna hyresavtal under året.

På Green Group har vi med andra ord utnyttjat tiden på bästa sätt. När marknaden vänder står vi redo. Och apropå framtiden, låt mig avsluta med en glädjande nyhet: Green Group är nominerade som Årets Fastighetsbolag på Fastighetsgalan 2024, i kategorin kommersiellt.

Jag är övertygad om att vi inte i första hand är nominerade för våra vinsters skull, utan för att vi driver en tillväxtverksamhet präglad av miljöfokus, innovation och digitalisering. Vårt att understryka i dessa tider är att vi gör allt detta utan att tumma på långsiktigheten.

Green Group står liksom alltid för en trygg affär. Inte minst ett år som detta.



Niklas Borg, VD



NA SVÄGEN 112

Hållbarhet i praktiken

Klimatanalyser. Smarta ventilationslösningar. Gröna bilagor. Hållbarhet har alltid spelat en nyckelroll för Green Group. Det är en självklar del av företagets identitet.

Insatserna inom hållbarhet är något som märks i stort och smått på Green Group. I det vardagliga arbetet, i förvaltningen och inte minst när det gäller nya förvärv. Men i hållbarhetsfrågor, precis som i så mycket annat, finns det alltid utrymme att utvecklas och förbättras. En sådan sak är att bli mer systematiska i hållbarhetsarbetet.



Teamet på plats

Robert Södergran tydliggör att Green Groups fokus på hållbarhet på intet sätt är nytt. Förutsättningarna ser däremot annorlunda ut jämfört med tidigare.

– Hos Green Group har ambitionen funnits sedan start. Men vi har inte haft den förvaltningsorganisation som vi har idag. Det är först nu som vi har verktyget och kan göra det på riktigt. På det sättet innebär det här året lite av en brytpunkt. Det är nu som vi har ett team på plats. Det är nu som vi tar fram processerna och rutinerna. Det är nu vi ser till att vi drar åt samma håll som koncern. Allt det här är kritiskt för att lyckas.

Grön bilaga

Hållbarhetstänket får även genomslag i det administrativa arbetet. Hyresförvaltaren Olivia Sobéus gör en viktig insats i Green Groups team.

– I samband med varje avtalsskrivning tar vi fram något som kallas Grön bilaga. I det kommer hyresgäst och hyresvärd överens om att använda sig av förnybar el och energi. Här ingår också löpande rapportering kopplat till fastighetens förbrukning. Man kommer även överens om miljöhänsyn vid lokalanpassningar, säger Olivia Sobéus.

– Under 2023 såg vi till att ett trettiotal sådana avtal tecknades. Faktum är att hundra procent av nya hyreskontrakt tecknas med Grön bilaga. Dessutom genomför vi ett löpande arbete med att komplettera bilagorna även för befintliga kontrakt.



Ett ordentligt helhetsgrepp

På Green Group tar man för närvarande fram en hållbarhetsstrategi för hela koncernen. Och parallellt med det strategiska arbetet sker den kanske största satsningen hittills inom hållbarhet.

Det handlar om silvercertifieringen för Miljöbyggnad i Drift, som ställer betydligt högre krav än bronsnivån. Ett arbete som Green Group utför i egen regi. Målet är inte bara att certifiera en enskild fastighet, utan göra det möjligt att certifiera fler innehav. Och i förlängningen, alla. Allt inom ramen för en certifieringsplan.

Certifierad satsning på hållbarhet

Den drivande kraften bakom de senaste satsningarna heter Robert Södergran. Han är inte bara teknisk chef och ansvarig för den tekniska förvaltningen, utan även ansvarig för att genomföra arbetet med miljöcertifieringen.

– Det här är den mest ambitiösa och omfattande certifieringen som finns. För att nå upp till silver krävs en höjning med trettio poäng på en hundra gradig skala. Det inrymmer en rad olika aspekter, till exempel kommunikation, ventilation, inom- och utomhusmiljö, material, fukt, energi, vatten och hållbar förvaltning. Inte allt, men nästan.

Förankring i alla led

I arbetet spelar hållbarhetsstrategin en nyckelroll, enligt Robert Södergran.

– Jag har själv en bakgrund där jag jobbat med hållbarhetsfrågor och jag är medveten om utmaningarna. Det är avgörande att hållbarhetsstrategin är förankrad i alla led. Därför är det inte bara viktigt vad jag och mina närmaste medarbetare gör, utan vad som händer sen. Närmast handlar det om att spika planen och se till att den blir ordentligt implementerad. Vi är en koncern där alla behöver dra åt samma håll. Det är jätteviktigt för att lyckas.

Hållbarhet genom innovation

Idag är det många aktörer som arbetar med hållbarhetsfrågor. Green Group har dock ovanligt goda förutsättningar för att förverkliga sina ambitioner, inte minst tack vare de olika bolag och innehav som ryms i koncernen.

– Green PropTech är ett lysande exempel på det. Här har vi länge investerat i bolag som delar vår målsättning och som samtidigt bidrar med innovativa och hållbara lösningar. Inte minst kopplat till digitalisering, automatisering och modernisering. Det går tillbaka till vår grundläggande investeringsstrategi. Green Group investerar inte bara i bolagen, utan strävar aktivt efter att använda tekniker och kompetenser i våra egna fastigheter.

Redo för nästa stora kliv

Vad är då allra roligast med att jobba med hållbarhet på Green Group?

– Tvärtom vad man tror kan hållbarhet ofta vara ett väldigt handfast arbete. Allra roligast tycker jag att det är när det går att se konkreta resultat. Det kan vara något så enkelt som att installera en samlingsstank vid ett stuprör för bevattning. En synbart enkel åtgärd som inte kostar något, men som gör skillnad direkt. Det är spännande att se – och så hjälper vi ju staden vid nästa skyfall.

Redan nu står en sak klar: hållbarhet är en fråga som har högsta prioritet på Green Group. Fastighetsbolaget är redo att ta nästa stora kliv i sitt hållbarhetsarbete.

Vi har länge investerat i bolag som bidrar med hållbara lösningar. Inte minst kopplat till digitalisering, automatisering och modernisering.



Green Property

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 fastighetstyper 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 Propertys 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.

FASTIGHETER
antal

10

FASTIGHETSVÄRDE
miljarder kr

1

BELÅNINGSGRAD
procent

45

UTHYRINGSBAR AREA
kvm

15 000

TOTALT HYRESVÄRDE
miljoner kr

47

UTHYRINGSGRAD
procent

95

Nyckeltalen är exklusive intressentföretag och joint ventures



Krejaren 21



Riddaren 15



Fanan 18



Kumlet 7



Aga 6

Våra fastigheter

- | | | |
|---|--|--|
| 1 Kumlet 7, Stockholm
Linnégatan 51
623 kvm
Kontor & garage | 6 Midas 5, Stockholm
Mälartorget 15
1 167 kvm
Restauranger | 11* Veddesta 1:20, Järfälla
Saldovägen 9A
7 574 kvm
Verkstad |
| 2 Harpan 53, Stockholm
Karlplan 4
1 346 kvm
Kulturverksamhet | 7 Skänningen 2, Stockholm
Drachmannsgatan 2
2 347 kvm
Bostäder & kyrka | 12* Veddesta 1:29, Järfälla
Saldovägen 9A
5 647 kvm
Verkstad |
| 3 Krejaren 21, Stockholm
Östermalmstorg 5
1 371 kvm
Hotell & Restauranger | 8 Kostern 9, Lidingö
Bodalsvägen 2A/Kostervägen 1-3
2 237 kvm
Butikslokaler, kontor & restaurang | 13* Runö 7:374, Akersberga
Rallarvägen 1
6 483 kvm
Bensinmack |
| 4 Riddaren 15, Stockholm
Grev Turegatan 20
195 kvm
Restaurang | 9 Åga 6, Lidingö
Ackumulatorvägen 2
1 507 kvm
Industri | 14* Runö 7:374, Akersberga
Rallarvägen 1B
4 646 kvm
Restaurang |
| 5 Arkitekten 7, Stockholm
Framnäsbacken 4-6
1 435 kvm
Kontor & lager | 10 Luna 5, Södertälje
Storgatan 7
2 786 kvm
Bankkontor, gym & butik | 15* Runö 7:146, Akersberga
Rallarvägen 3
1 098 kvm
Butik |



Utsikt från fastigheten Fanan 18 Stockholm.



Spioncentralen blir Stockholms nya kulturscen

Spioncentral, radio, bio och legendarisk teaterscen. Det är inte alltid som en fastighet har varit med om att det skrivs världshistoria. Men så är inte Maxim som andra. Turbulens och dramatik har kantat fastighetens historia ända fram till idag.

Med den planerade öppningen av nya Maxim 2024 inleds nu en ny epok. Lanseringen är möjlig tack vare ett långsiktigt och målmedvetet arbete av Green Property.

Kodknäckare under brinnande krig

1941 blev svenskarna först i världen med att avslöja Operation Barbarossa, Hitlers hemliga plan för att invadera Sovjetunionen.

Förklaringen återfinns på Karlaplan 4 på Östermalm i Stockholm, där dagens Maxim ligger. Under andra världskriget var adressen nämligen en spioncentral. Det var högkvarteret

för Försvarets Kryptoavdelning, där man lyckades dechiffrera meddelandena från tyskarnas beryktade kryptomaskin. Tack vare matematikprofessorn Arne Beurling kunde svenskarna avkoda närmare 300 000 meddelanden – och bland annat dela informationen om Operation Barbarossa med britterna.

Från krigsdrama till teater

Efter kriget fick berättelsen en betydligt fredligare vändning, även för Karlaplan 4. Det var nu som fastigheten började ta form som kulturell institution. Sveriges Radio inredde lokalen som inspelningsstudio för program och inte minst musik. Till exempel genomförde The Beatles en minnesvärd spelning här.

Men 1967 var året när Maxim började bli det vi känner idag. Det var då som fastigheten fick sitt namn och förvandlades till den biograf och teater som möjliggjort otaliga shower, revyer och uppsättningar av alla upptänkliga slag.

Premiär för nya Maxim

Nu knäcks koden på nytt. Denna gång för Stockholms kulturscen, när Maxim får nytt liv. Hyresgästerna är Maxim Karlaplan som drivs av ett antal eldsjälar. Bland annat Ellen Tejle som tidigare varit chef för Bio Rio och delägare i Barbro på Östermalm. Hon berättar:

– Vi är entusiastiska över att kunna rädda Maxim som kulturscen och ser fram emot att skapa en nyskapande plattform för kulturella evenemang i hjärtat av Stockholm, säger Ellen Tejle, Maxim Karlaplan.

Gustaf Grundström är VD för Green Property:

– Målet med nya Maxim är att erbjuda Stockholm och inte minst Östermalm en innovativ och flexibel scenupplevelse. Vi har säkrat ett femtonårigt hyresavtal med verksamhetsutövaren, vilket innebär en väldig långsiktighet. Och dessutom med en hållbar hyresmodell, så att det bär sig ekonomiskt.

Det har inte alltid varit så enkelt. När Green Property tog över fastigheten 2017 var det en lokal med stora utmaningar.

– Utmaningarna har inte minst bestått i att hitta en kulturverksamhet som bidrar till ett effektivt resursutnyttjande. Enkelt uttryckt: att fylla lokalen under dygnets alla timmar. Det funkar liksom inte att en lokal står outnyttjad.

I lösningen för nya Maxim är målet att skapa en öppen scen dit många ska kunna komma och spela. Dessutom skapas en bar och restaurangverksamheten utvecklas med fler duktiga kockar och ett ökat fokus på helhetsupplevelsen.

När allt står klart får Stockholm inte bara en ny kulturscen. Vi har också bevisat att långsiktighet lönar sig.



En liveupplevelse

Den kanske största förändringen handlar om själva lokalen.

För att möjliggöra livespelningar behöver de nya hyresgästerna genomföra ett omfattande arbete för att förbättra akustiken. Green Property's expertis kom väl till pass under arbetet, som genomfördes under hela 2023.

Gustaf Grundström förklarar konceptet:

–Vi har hjälpt dem att bygga ett rum i rummet, en salong i salongen. På så vis kan vi isolera ljudet mot resten av bostadsfastigheten. Rent tekniskt är det en stomseparation, med ett stomsnitt där taket sitter fast i bostadsfastigheten. Det har varit väldigt komplicerat men vi har kunnat hjälpa dem att få till en fin lösning.

Nya Maxim planerar att öppna under hösten 2024, åtta år efter att Green Property skrev avtal om att köpa fastigheten. När allt står klart får Stockholm inte bara en ny kulturscen. Green Property har än en gång bevisat att långsiktighet verkligen lönar sig.

Historisk fastighet med modernt ansikte

Fyra minuter över midnatt, den 1 januari 2023. Den affär som tecknas när nyårsklockorna ringer in det nya året skiljer sig från andra på flera sätt. Det är inte bara Green Groups första affär för året, utan även den mest historiska.

Det som Green Group förvärvar vid midnatt är Midas. En fastighet i Gamla stan med anor som sträcker sig över trehundra år tillbaka i tiden. Lokalerna har under årens lopp varit skådeplats för en rad olika verksamheter och ändamål. Idag är det mat och dryck som står på menyn för Midas, som för närvarande inrymmer flera namnkunniga krogar. Men så har det inte alltid varit.

Midas reser sig ur Mälaren

Midas är belägen vid det historiska Mälartorget i Gamla stan. Det strandnära läget intill Mälaren gör platsen speciell, men den existerade faktiskt inte förrän i slutet av 1600-talet, i alla fall inte på kartan. Under medeltiden låg kvarteret nämligen under vatten. Det var tack vare landhöjningen som det nya kvarteret kunde växa fram, utanför det område där de gamla stadsmurarna tidigare reste sig.

Namnet Midas kommer från den grekiska mytologin. Enligt myten ska Kung Midas ha fått önska sig vad han ville, bara han hjälpte vinguden Dionysos. Hans önskan var att förvandla allt han rörde till guld. Men efter att även maten blev till guld fick han krypa till korset och be guden att ta tillbaka gåvan.

Socker, vin och teater

Till en början förknippades Midas främst med sockerhandeln. Under mitten av 1700-talet låg ett av Stockholms tre sockerbruk här. Sockerbruken raffinerade råvaran från i första hand Västindien. Socker var då fortfarande en lyxvara förunnad samhällets toppskikt.

Först 1902 revs det gamla huset och ersattes av den byggnad som vi ser idag, ritad av Sam Kjellberg. Vid förra sekelskiftet inhyste den A. Modins Vinhandel, den "närmast belägna vinhandeln till Mälarehamnen". Under 1900-talet fanns också en biograf vid namn Hansa i huset, och senare Teatern i Gamla stan i samma lokaler.

Fem smaker av Stockholm

Idag bidrar Midas på det sätt som vi kanske mest av allt förknippar Gamla stan med. Som en plats för att mötas, umgås och uppleva det bästa som det historiska Stockholm har att erbjuda. Midas inhyser idag inte mindre än fem restauranger, alla med en egen unika prägel.

Under mitten av 1700-talet låg ett av Stockholms tre sockerbruk här. Sockret från Västindien var fortfarande en lyxvara för samhällets toppskikt.

Bishop Arms erbjuder brittisk pubtradition med lokala råvaror. Cocktailbaren Corner Club beskriver sig själv som ett vänligt kvartershak, där det bara är att kila in. Den krokas i sin tur arm med restaurangen Flying Elk, där det nordiska skafferiet möter influenser från Mellanöstern. Sist men inte minst finns Kagges som specialiserar sig på mellanrätter, och Sillkaféet som utforskar våra svenska smaker på djupet.

Goda framtidsutsikter

Gustaf Grundström, VD för Green Property, är nöjd över förvärvet:

– Vi väldigt glada och stolta över att finnas vid Mälartorget i Gamla Stan. Fastigheten ligger i ett fantastiskt prestigeläge som kommer att vara ännu bättre när nya Slussen står klar.

Det finns mycket att säga om Midas, om det som en gång var och det som vi möter idag. Helt klart är att Midas är och alltid har varit en levande plats där människor möts. Och det är något som man kommer att vara även i framtiden.





Green Park

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 servicetjänster erbjuder idag Green Park marknadens mest moderna garage och mobilitetshus.

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.

FASTIGHETER
antal

11

UTHYRNINGSBAR AREA
kvm

97 000

PARKERINGSPLATSER
antal

3 100

FASTIGHETSVÄRDE
miljarder kr

1

TOTALT HYRESVÄRDE
miljoner kr

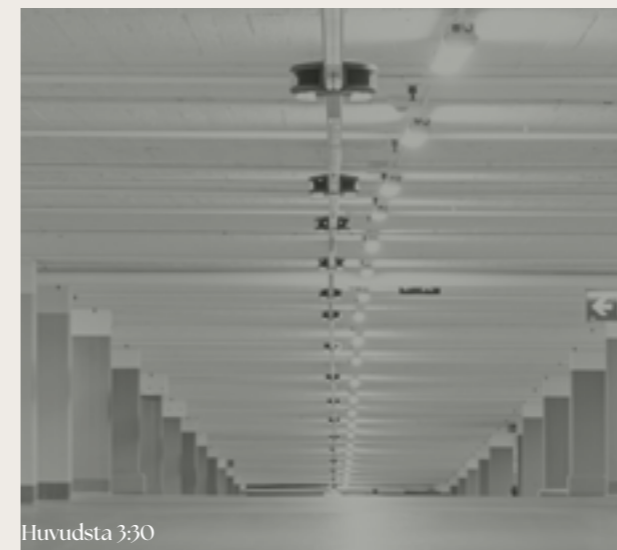
57

BELÅNINGSGRAD
procent

47



Eklätet 3



Huvudsta 3:30



Sicklaön 134:34

KRINGTJÄNSTER GREEN PARK TILLHANDAHÅLLER SINA KUNDER:



Elbilspool



Elbilsladdning



Miljövänlig
biltvätt



Elmoped



Mat- och
varuleveranser



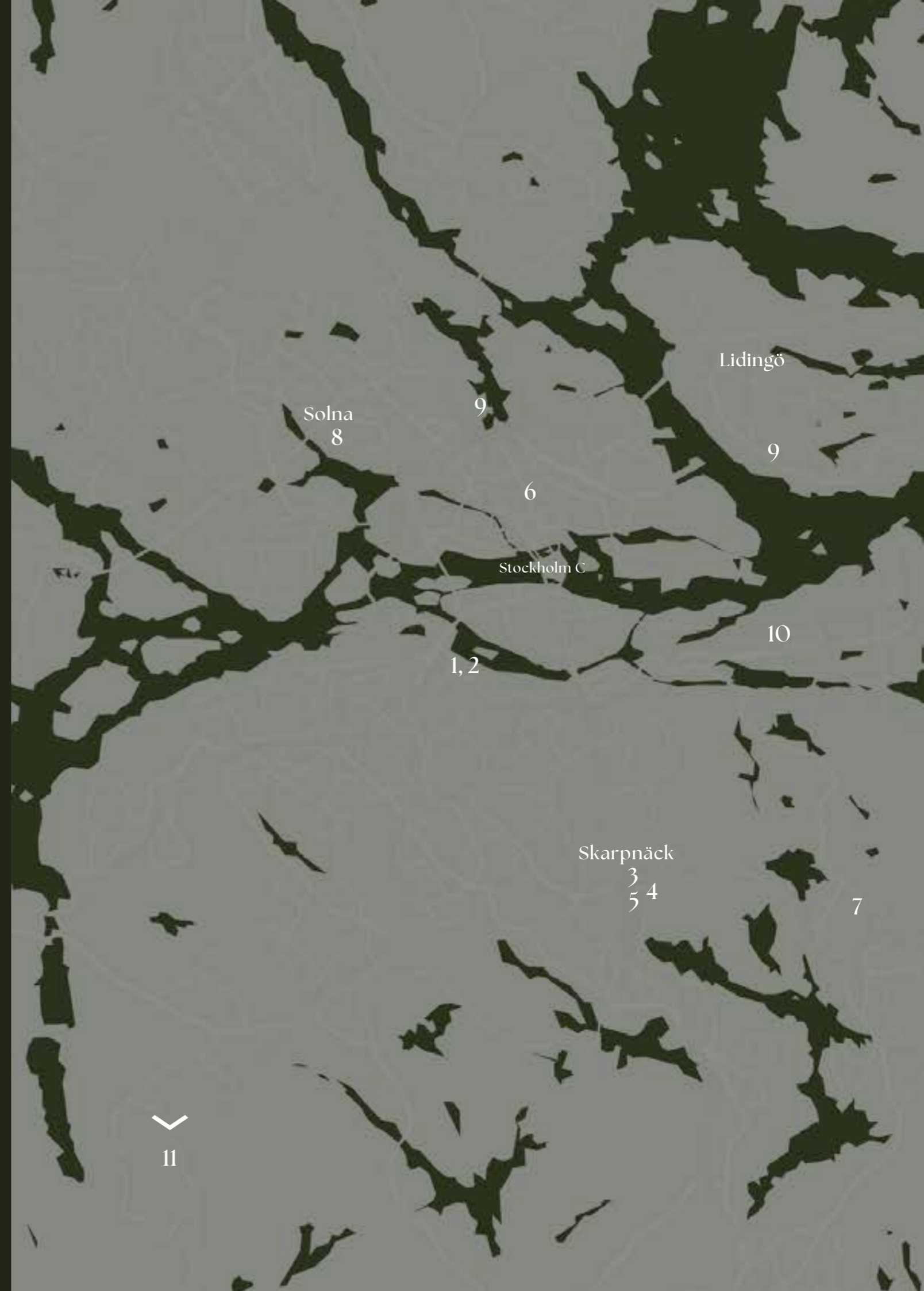
Däckbyte



Stenskotts-
lagning

Våra fastigheter

- | | |
|---|---|
| <p>1 Ekfåtet 3, Stockholm
Sjöviksvägen 110
37 000 kvm
Parkering</p> | <p>7 Forellen 23, Tyresö
Tyresö Centrum
2 865 kvm
Parkering</p> |
| <p>2 Lagringen 118, Stockholm
Sjöviksvägen 60-68
377 kvm
Restaurang- och butikslokaler</p> | <p>8 Huvudsta 3:11, Solna
Anderstorpsvägen 2-22
17 063 kvm
Parkering</p> |
| <p>3 Fallskärmen 2, Stockholm
Segelflygsgatan 4
3 658 kvm
Parkering</p> | <p>9 Åga 4, Lidingö
Ackumulatorvägen 8-10/ Periskopvägen 2A-2C
4 680 kvm
Parkering</p> |
| <p>4 Flygledaren 3, Stockholm
Pilotgatan 3
2 415 kvm
Parkering</p> | <p>10 SICKLAÖN 134:34, Nacka
Värmdövägen 171
3 937 kvm
Parkering</p> |
| <p>5 Horisonten 3, Stockholm
Pilotgatan 3
7 995 kvm
Parkering</p> | <p>11 Jöns Petter Borg 17, Lund
Hedvig Möllers gata 10 A-B
12 900 kvm
Parkering</p> |
| <p>6 Munin 42, Stockholm
Vanadisvägen 2-4
8 215 kvm
Parkering</p> | |



Parkering och framtidensboende i Skarpnäck

Det finns många sätt som en stad kan växa på. Ofta blir husen högre, grönområdena färre och själva staden kryper allt längre ut på landet. Men så behöver det inte vara. Det är Green Parks senaste projekt i Skarpnäck ett inspirerande exempel på.

I Skarpnäck har man istället för att ta nya ytor i anspråk valt att vända blickarna mot byggnader som redan står där – byggnader som många tagit för givna.

Tre parkeringshus i Skarpnäck är nu på god väg att förvandlas till något nytt och spännande. Det byggnadsprojekt som klubbades igenom i stadsdelsnämnden under hösten 2023 innebär en total transformation, där cirka 300 bostäder kommer att inhysas ovanpå parkeringshusen.



Mobilitetshus

Konceptet kallas mobilitetshus. Här ingår även ett komplett koncept för ett hållbart boende. I det ingår exempelvis bilpooler, elsparkcyklar, elmopeder, solceller på taken och leveransskåp även för kylida varor.

Mobilitetshusen är också hållbara på ett annat plan. Det är bostäder som verkligen behövs, i första hand ett och tvåor, i det som förmodligen blir en mix av hyresrätter och bostadsrätter.

Jesper Ericsson, ansvarig för Green Park, är entusiastisk över projektet i Skarpnäck:

– Det känns väldigt spännande att kunna bygga så pass många nya lägenheter i ett redan etablerat bostadsområde. Att vi dessutom i stor utsträckning bygger för yngre människor är kul. På Green Park har vi jobbat med fastigheter i alla upptänkliga former, men det här är första gången som vi gör om befintliga garagefastigheter.

– Jag är lite extra förtjust i projektets grundtanke: att ta vara på äldre parkeringshus som från början var dimensionerade för att ha en parkeringsplats per kund. När vi nu digitaliserar husen och ställer om till oreserverade platser kan vi dubbelutnyttja dem och frigöra yta, samtidigt som platserna räcker till.

Att parkeringen ändå räcker till hänger ihop med det redan utbyggda området. Med bara 100 meter till tunnelbanan är det mer eller mindre självklart för de boende i fastigheterna att välja kollektiva färdmedel. Då behövs det inte lika många parkeringsplatser.

Långsiktigt projekt

Allt började egentligen för nästan femton år sedan. Den tid som förflutit är en god illustration av Green Parks långsiktighet när det gäller innehav. Jesper Ericsson berättar:

– När vi tog över de tre fastigheterna 2009 var det fortfarande tre helt vanliga kallgarage. Det var 3D-fastigheter från HSB, helt öppna och oisolerade. I början låg vårt fokus helt på att utveckla garagen, bland annat genom digitalisering, LED-belysning och inte minst ett nära partnerskap med Parkando. Under 2016 började vi skissa på möjligheten att bygga bostäder. Ursprungligen var idén att bygga ovanpå garaget, men efter några turer har vi landat i dagens lösning.

Lätta modulbyggnader

Hur är då själva byggnaderna konstruerade? Bostädernas placering ovanpå en befintlig fastighetsstomme har helt klart inneburit en utmaning. En alltför tung konstruktion kan orsaka problem.



– För oss har det varit naturligt att använda oss av modulbyggnade, så kallat prefab. Ofta i trä eller metall. På så sätt har vi löst tyngdproblemet och klarat vikterna. Samtidigt passar det också bra med prefab med tanke på att vi skapar många mindre lägenheter.

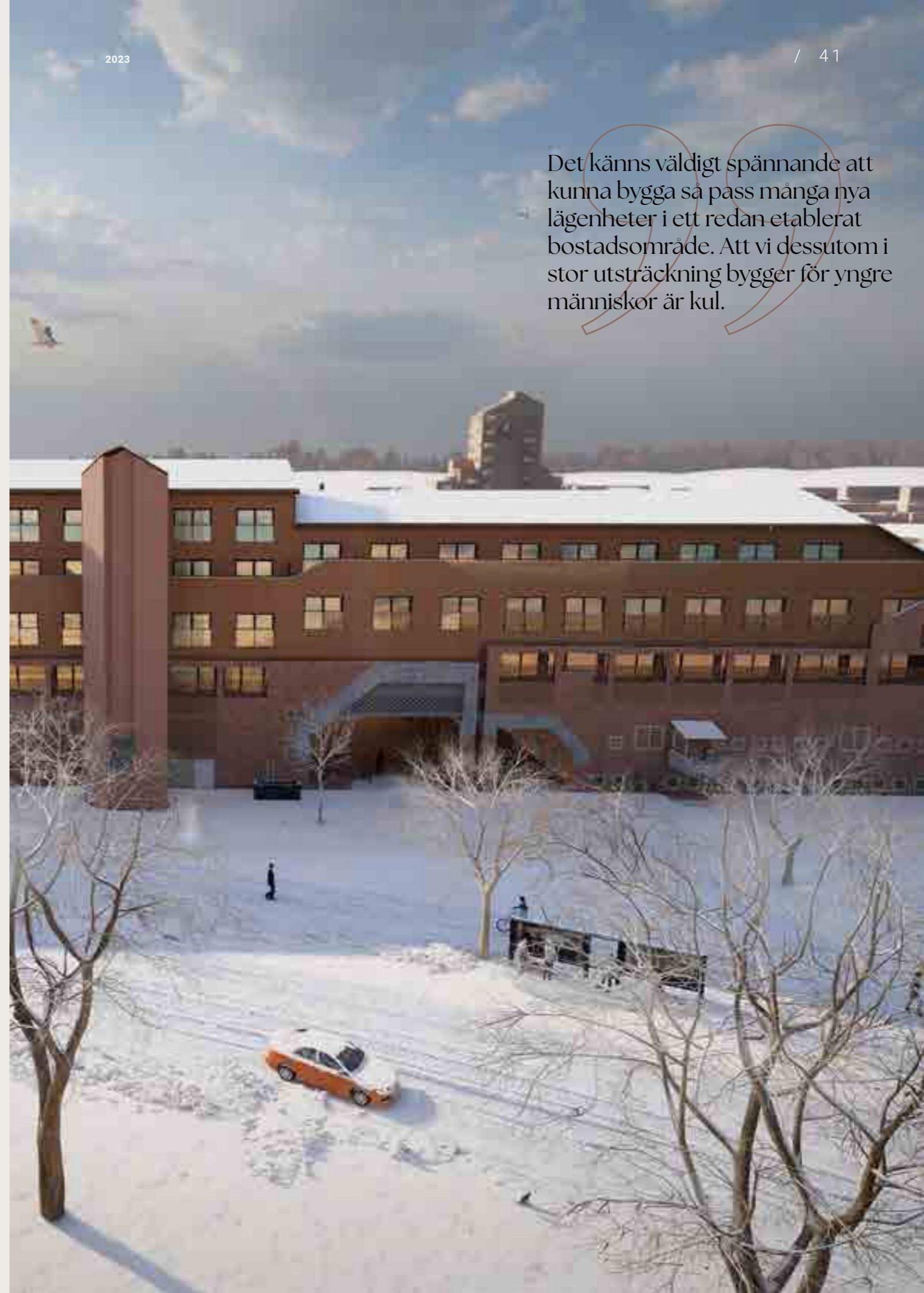
Förutom de tekniska aspekterna finns det även ett gestaltungsprogram där vi har jobbat med kulörer för att de ska stämma med resten av området. I denna del har man jobbat nära med bland annat stadsbyggnadskontoret.

Något för framtiden

Det finns många anledningar att vara entusiastisk över det nya projekt som tar form i Skarpnäck. Kanske går det inte att gå så långt som att säga att en ny era för stadsbyggande har inletts, men det är definitivt en spännande möjlighet som Green Park utforskar. Och i Jesper Ericssons ögon är projektet inte en engångsföreteelse:

– Vi ser inte mobilitetshus i befintliga garage som en engångsföreteelse, tvärtom. Jag känner inte till något liknande projektet, men om detta faller väl ut tror jag att det har en framtid. Att bygga så många nya lägenheter i ett redan utbyggt bostadsområde – det borde vi kunna göra mer av i framtiden.

Det känns väldigt spännande att kunna bygga så pass många nya lägenheter i ett redan etablerat bostadsområde. Att vi dessutom i stor utsträckning bygger för yngre människor är kul.





Green Storage Holding

MAX. CAPACITY
30.480 KGS
67.200 LBS
TARE
2.050 KGS
4.520 LBS

Green Storage

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. Green Storage är en sådan utmanare.

Green Storage är i och med förvärvet av 24Storage en marknadsledare inom self storage. Nu vänder ägarna Green Group och den amerikanska joint venture- Partnern TIAA/ Nuveen blickarna mot nya marknader.

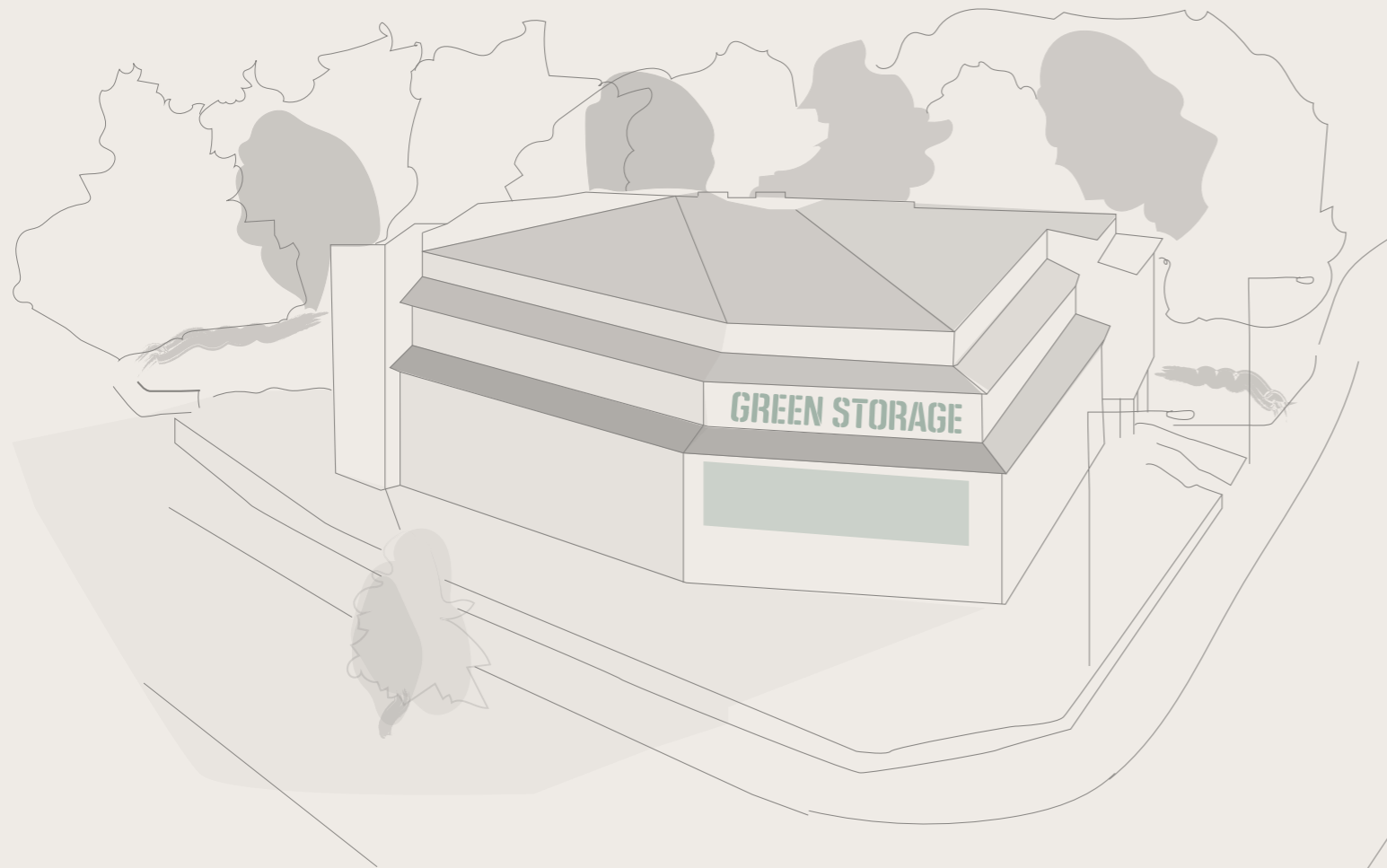
Det finns förstås många frågor. Inte minst hur det kommer sig att Green Storage har kunnat bryta sig in och ta sådan plats i branschen på det här sättet – allt inom loppet av 3 år?

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.

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.



Våra anläggningar

Stockholm

BROMMA • ALVIK
Drottningholmsvägen 195

BROMMA • ULVSUNDA
Norrbysvägen 1

FARSTA • LARSBODA
Perstorpsvägen 126

HANDEN • HANTVERKARVÄGEN
Hantverkarvägen 41

HANDEN • TRÄFFGATAN
Träffgatan 7

KALLHÄLL • STÄKET
Skarprättarvägen 30

KUNGSHOLMEN
Wargentinsgatan 7

LILJEHOLMEN
Sjöviksvägen 104

NACKA • VÄRMIDÖ • ORMINGE
Telegramvägen 50

SOLNA • BRAHEVÄGEN
Brahevägen 5

SOLNA • HAGALUND
Slottsvägen 14

SOLNA • HUVUDSTA
Jungfrudansen 23B

SPANGA
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
Ölsborgsvägen 13

VÄLLINGBY • GRIMSTAGATAN
Grimstagatan 164

VÄSTBERGA
Vretensborgsvägen 2

HÄGERSTEN
Västertorpsvägen 133

HÖGDALEN
Harpsundsvägen 140

Nyköping

Östra Rundgatan 17A

Norrtälje

Östra Rundgatan 17A

Södertälje

Forskargatan 17

Uppsala

Typsnittsgatan 2

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

REGEMENTET
Göteborgsvägen 25

TULLEN
Teknikgatan 5



42 st anläggningar

Kungälv

YTTERBY
Västra Porten 2

Trollhättan

Betongvägen 13

Uddevalla

KIRPEN
Schillers väg 1

Prinsens Lager

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 kundfokus 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 skedde sommaren år 2021. Även om det inte förändrade det grundläggande konceptet innebar 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 1 450 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.



25 st anläggningar

Enköping

Stenvreten industriområde
Kvartsgatan 15

Falun

Samuelsdal
Samuelsdalsvägen 10

Göteborg

Möln dal
Bangårdsvägen 51

Partille
Bergsjödalen 47

Backaplan
Magnetgatan 1

Landvetter
Industrivägen 3

Helsingborg

Högasten
Frejagatan 8

Karlstad

Örsholmen
Hedjämnan 4

Katrineholm

Lövåsen
Movägen 12

Kristinehamn

Marielund
Televägen 4

Linköping

Hackeförs
Låsbomsgatan 33

Lund

Knästorps
Knästorps kvarnväg 287-16

Norrköping

Pryssgården
Lundatorpsvägen 2

Norrtälje

Backtorp
Backtorpshöjden 28

Sika
Sikavägen 9

Nyköping

Kungshagen
Kungshagsvägen 5

Stockholm

Åkersberga
Smedbyvägen 4B

Nacka
Boovägen 34

Haninge
Industrivägen 6

Strängnäs

Ärja
Ärja 4

Kvitten
Skiljevägen 2

Trelleborg

Mellanköpinge
Mellanköpingevägen 15

Uppsala

Boländerna
Bergbrunnagatan 16

Västerås

Dingtuna
Ekebyvägen 10

Östhammar

Gammelbyn
Östhammar 19



Green Proptech

Green Proptech

Green Proptech är ett investmentbolag som investerar i fastighetsrelaterade teknikbolag, så kallat proptech. Green Proptech investerar i bolag som förbättrar och utvecklar fastighetsbranschen.

Affärsidén bakom Green Proptech är enkel. Vi investerar i bolag som vi själva använder och gillar.

Storleken på investeringarna varierar och 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 är till stor hjälp för växande proptech-bolag.

Parkando

parakey

Onefin

Ett enklare sätt att parkera

Parkando moderniserar den klassiska parkeringsytan. Parkering ska vara mer än bara en plats att ställa bilen på och erbjuder därför smarta tjänster.

Mobilen som nyckel

Nordens största leverantör av mobil access för företag. Utvecklar ett moln- och mobilbaserat passersystem för att rätt person, vid rätt tid ska ha access till rätt låsta utrymme – med mobilen som nyckel.

Modern plattform för cash management

Onefin är en omfattande SaaS-lösning utformad specifikt för företagets fastighetsgrupper. Använd Onefin för att effektivisera och optimera dina ekonomiska operationer och ge ditt team möjlighet att fatta informerade beslut med självförtroende.

Pigello

greenely

MOBILITY 46

För en effektivare förvaltning

Pigello är ett heltäckande fastighetssystem med fokus på användarvänlighet, automatiserade processer och integrationer.

Stabilisera Sveriges elnät i en smart energiapp

Greenely skiljer sig från vanliga elbolag. Vår teknik erbjuder dig nya sätt att inte bara spara pengar på elen, utan också att börja tjäna pengar på den.

Digitalt affärssystem för parkeringsförvaltning

Med ett digitalt affärssystem för parkeringsförvaltning kan ni effektivisera administrationen, erbjuda era hyresgäster nya tjänster och samtidigt öka era intäkter.

WA WOSHAPP

SKAWEN

estabild

Smart och miljövänligt

Parkando erbjuder en hållbar och miljövänlig biltvättlösning. Bilvårdarna cyklar till kunderna och utför en omsorgsfull handtvätt av bilarna med minimal vätskeanvändning.

Hållbar ventilation

Skawen är ett proptech-teknologiföretag med toppmoderna lösningar som förbättrar prestandan hos alla byggnader och minskar deras miljöpåverkan.

Spara tid och minska risker för dina utvecklingsprojekt

Fatta bättre beslut med hjälp av ökad insikt i dina byggprojekt. Estabild hjälper dig enkelt hantera och bevaka flera utvecklingsprojekt på ett och samma ställe genom datakonsolidering, automatiserad rapportering och prognoser.

Bild från Skawens lyckade renovering på NEMO33, en av världens djupaste inomhusdykningsanläggningar belägen i Bryssel.

Smart ventilation – en nyckel i omställningen

Smart cities, smart buildings. Idag är det många som pratar om att ställa om till smartare och mer hållbara städer. Det kan låta som en jätteutmaning, nästan för stor för att greppa. I verkligheten tar sig denna omställning ofta en ytterst konkret form.

Hur ser egentligen smart omställning ut? Ibland är den mer konkret än vad man tänker sig. Som vid renoveringen av en fastighet, där den befintliga ventilationen lämnar mycket att önska, och där källarutrymmet egentligen inte har plats för modern ventilation.

En omöjlig ekvation?

För Sten Mogard, vd på proptechbolaget Skawen, är denna ekvation en del av affärsidén:

– Små utrymmen i källare kan vara jättekneppiga. Då funkar det inte med standardlösningar. På Skawen har vi egna fabriker och tillverkning vilket gör att vi kan lösa det mesta redan på ritbordet. Det gäller oavsett om det handlar om en anrik privatteater vid Karlslan, ett ålderdomshem i Bromma, ett gym på Lidingö eller ett sjukhus i Schweiz. Designlösningen kallar Sten Mogard för flat-pack.

– Vi brukar säga: ship like IKEA, build like LEGO. När våra produkter bärs in i källaren passar de, helt enkelt. Det gör att mindre behöver rivas, något som är både billigare och smidigare.



STEN MOGARD, VD SKAWEN

Vi ligger ovanligt långt framme, vilket gör att vi har en väldigt bra tillväxt för att vara ett industriföretag.

Slumpartat möte

Detta nytänkande har präglat företaget Skawen sedan starten 2017. Resultatet är produkter som inte bara passar. De bidrar även till bättre inomhusluft, ökad energieffektivitet och inte minst – reducerad miljöpåverkan.

Bolaget kom till genom ett slumpartat möte i en hotelllobby mellan grundarna Sten Mogard och Ragnar Paat.

– Man kan säga att allt började som en ren tillfällighet.

Vi pratade om livet och det visade sig att Ragnar hade förlorat sina säljrättigheter för avancerade ventilationsaggregat och tyckte att man borde kunna bygga upp det här själv. Det väckte mitt intresse, inte minst eftersom jag redan hade egna fabriker i Tallinn som tillverkade högteknologiska produkter för fordonsindustrin.

Sten Mogard och Ragnar Paat tog en gemensam tur till fabrikena i Estland för att undersöka möjligheterna på plats. Strax därefter inleddes också den produktutveckling som skulle resultera i Skawens flat-pack-lösning.



Visst är vi ett industriföretag. Men Skawen är också synonymt med tech, smartness och AI.

Tillväxt med förnuft

Tillväxten för Skawen har legat på mellan sextio och hundra procent, årligen. Något som hjälpts av att de båda grundarna har varit kloka i sina val av investerare.

Green Group har investerat i bolaget i två omgångar. När det gäller delägare som Green Group bidrar man inte bara med kapital. Lika viktigt är det som man kan tillföra i form av kunskap och värden inom proptech. Till exempel planerar man att genomföra flera projekt tillsammans med Green Group.

På detta sätt sällar sig Green Group även till den allt större kundkretsen, där även kommuner, städer, stora industrifastigheter och gallerior ingår. Skawens kunder finns för närvarande runt om i Europa.

Styr energiprofilen

Styrkan i Skawens produkter ligger inte bara i designen – att de är lättare, tystare och mer miljövänliga. Produkterna har också ett kraftfullt digitalt gränssnitt, apptjänster och bakomliggande teknik som hjälper till att optimera fastigheternas energiförbrukning, under hela livscykeln.

– Visst är vi ett industriföretag, med egen tillverkning i Baltikum. Men Skawen är också synonymt med tech, smartness och de senaste åren även AI. Vi har ett eget dedikerat utvecklingsteam.

Fastighetsägarna kan själva trimma och styra systemet. Via Skawens gränssnitt får kunderna tillgång till KPI:er som länge inte fanns på kartan. Det kan till exempel handla om luftfuktighet. Eller om övertid, alltså styrning utifrån de tidpunkter när människor befinner sig i lokalerna.

Förutom ventilationsprodukter jobbar Skawen numera med luftrenare och grävattenåtervinning – alla med samma pedagogiska gränssnitt. Dessutom expanderar man geografiskt. Näst på tur är Storbritannien.

Det är många som pratar om grön omställning. Men Skawen är ett bra exempel på att denna omställning kan anta en ytterst konkret form. Det lovar gott inför framtiden.

Stora ytor stora möjligheter

När ägnade du senast en extra tanke åt parkeringsgarage? Det är inte bara i medvetandet hos bilister som garaget har en undanskymd plats, utan ofta i fastighetsvärlden i stort. När fastigheter ska moderniseras är det inte alltid som parkeringarna kommer i första rummet. Det här vill Parkando ändra på.

Det är inte bara i medvetandet hos bilister som garaget har en undanskymd plats, utan ofta i fastighetsvärlden i stort. När fastigheter ska moderniseras är det inte alltid som parkeringarna kommer i första rummet. Vill man spetsa till det lite kan man säga att parkeringar länge har varit styvmoderligt behandlade. Förbisedda, rentav.

Det här bristande intresset är själva utgångspunkten för proptechbolaget Parkando, som förvaltar parkeringar på ett nytt sätt. Man har upptäckt att våra parkeringsgarage har en enorm potential. Det är en värld präglad av stora ytor och minst lika stora möjligheter.



TRYGGT & SÄKERT

Vi skapar en trygg och säker miljö genom:

Kameraövervakning
Parkeringsvärdar
Access via vår app och mobilt BankID

SMARTA TJÄNSTER

Vi skapar en enklare vardag för slutanvändarna med tjänster som:

Varuleveranser
Kemtält
Miljövänlig biltvätt

HÅLLBART & DIGITALT

Genom modern och digital teknik erbjuder vi hållbara lösningar som:

Elbilsladdning
Mobilitetslösningar
Digital hantering via app

Ger nytt liv åt parkeringen

Tobias Wallin är vd på Parkando:

– På papperet verkar kanske parkeringar inte vara världens mest coola produkt. Det är nog därför som den hamnat lite i skymundan. Men det är också skälet till att det finns en jättestor potential, både ekonomiskt och för att skapa kundvärden.

Proptechbolaget Parkando äger inte parkeringar själv, utan förvaltar åt andra. Tobias Wallin beskriver hur en modernisering och digitalisering av parkeringserbjudandet kan öka intäkterna ordentligt för en fastighetsägare.

– Det kan till exempel handla om dynamisk parkering, där parkeringsytorna kan utnyttjas mer effektivt, av fler. Men också om nya tjänster som bilpooler, lånecyklar, biltvättar, service, kemtvätt, varuutlämning och en massa annat.

På papperet verkar kanske parkeringar inte vara världens mest coola produkt. Det är nog därför som den hamnat lite i skymundan. Men det finns en jättestor potential.

Område med stor potential

Idag jobbar Parkando i huvudsak mot kommersiella fastighetsägare. Men i början av bolagets historia var den typiska kunden ofta en bostadsrättsförening, en styrelse som jobbade ideellt och hade begränsat med tid. På Parkando insåg man att ett gediget systemstöd var den springande punkten.

Ganska snabbt visade det sig att bostadsrättsföreningar var långt ifrån de enda som skulle må bra av att utveckla sitt parkeringserbjudande. Idag ligger tyngdpunkten på kommersiella fastigheter. Från en blygsam omsättning på cirka 15 MSEK har verksamheten nu växt till närmare 60 MSEK.

Naturlig symbios

Sedan 2021 ingår Parkando i Hydda Group. Green Group är dock medgrundare och fortfarande delägare genom Green Proptech. Green Park är även en bra kund till Parkando. Green Park såg nämligen tidigt ett behov av att satsa på innovativa och värdehöjande tjänster för sina garage och parkeringsfastigheter. Det handlar om en naturlig symbios.

– Parkando tillför värde i två led. Fastighetsägaren får en modern anläggning och kan optimera sina intäkter. Men värdet är minst lika stort för slutkunden i form av digitalisering, automatisering och nya smarta tjänster.

Aktiva i tidigt skede

Parkando har ofta ett nära samarbete med sina kunder. Ofta jobbar man direkt mot byggbolagen, som Skanska och Nordr, och kan därmed vara med i ett tidigare skede. På kundlistan finns också många välkända fastighetsbolag, som Humlegården, Castellum, Fabège – och inte minst Green Park.

Hur ser då förändlingen ut?

– Förändlingen av parkeringar är oftast resultatet av ett gemensamt arbete där vi tittar på hur vi kan digitalisera och automatisera processen. Grundregeln är enkel: om det går att förenkla och automatisera, så görs det.

Helig graal för fastighetsägare

Det finns också en annan sak som gör bolaget unikt: Parkando Data Park. Man skulle kunna beskriva tjänsten som fastighetsägarens heliga graal. I det digitala verktyget kan fastighetsägaren se intäktsstyper, beläggningsutveckling och besöksparkering samt sortera på tidpunkter och mycket mer, via en enda inloggning.

– Vi vill att våra kunder verkligen ska få tillgång till allt. Det är något som skiljer oss från traditionella parkeringsbolag. För oss är det otroligt viktigt att vi jobbar datadrivet och transparent.

Katalysator inom hållbarhet

Förutom ett datadrivet och transparent synsätt är hållbarhet något som är helt centralt för Parkando. Ett exempel på det är möjligheten att mäta partikelutsläpp kopplat till parkeringarna. Ett annat är hur man kan bidra till elektrifieringen genom laddstolpar.

– Det är frågor som vi själva ställer oss. Hur kan vi bidra till att utnyttja de resurser som finns i fastighetsvärlden på bästa sätt. Hur kan vi agera som pådrivare, en katalysator för förändring?

Även om Parkando fortsätter att utvecklas i snabbt tempo har de redan lyckats med den kanske tuffaste uppgiften. Att hjälpa fler att få upp ögonen för parkeringarnas alla möjligheter.

Parkando

Styrelse & vd



Fr v: Robin Englén, Carl Tham, Niklas Borg (vd), Jesper Ericsson (suppleant), Dan Eriksson, André Akerlund och Henrik Toll (ordförande)

Styrelse



Henrik Toll
Styrelseordförande
Född: 1954

Lantmästarexamen samt ekonomistudier, Stockholms universitet.

Delägare och styrelseordförande. Henrik har mer än 40 års erfarenhet av fastighets- och skogsinvesteringar. Henrik är aktiv inom jord- och skogsbruk. Ledamot i Kungl. skogs- och lantbruksakademien i Skogsavdelningen sedan 2016. Henrik har tidigare varit styrelseordförande i Landshypotek bank och haft en rad andra styrelseuppdrag.

Övriga styrelseuppdrag

Tham Invest, Djurgårdstads 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 Rönnbergs reklambyrå.

Övriga styrelseuppdrag

Tham Invest, Instabox, Djurgårdstads 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.

Magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Delägare, styrelseledamot och CFO. Robin har 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Robin har tidigare varit Styrelseledamot och vd för Mälårasen (publ), styrelseledamot för Backaheden Fastighets AB (publ), vd för Fleming Properties (publ), vd för Origa Care (publ), vd för Djurgårdstads 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, Djurgårdstads Fastigheter, Biz Apartment, Solid Equity med flera.



Robin Englén
Styrelseordförande
Född: 1984

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, Djurgårdstads Fastigheter, Biz Apartment, med flera.



Dan Eriksson
Styrelseledamot
Född: 1962

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.



Douglas Von Euler
Styrelseledamot
Född: 1990

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, Torngrund Group, med flera.



Robin Englén

CFO Green Group
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 Mälåråsen (publ), styrelseledamot för Backaheden Fastighets AB (publ), vd för Fleming Properties (publ), vd för Origa Care (publ), vd för Djurgårdstadens 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.

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.



Gustaf Grundström

VD Green Property
Född: 1984

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.



Jesper Ericsson

Green Park
Född: 1979

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	68
Koncernens rapport över totalresultatet	73
Koncernens rapport över finansiell ställning	74
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	76
Koncernens rapport över kassaflöden	77
Koncernens tilläggsupplysningar	78
Moderbolagets resultaträkning	101
Moderbolagets balansräkning	102
Moderbolagets förändring i eget kapital	104
Moderbolagets rapport över kassaflöden	105
Moderbolagets tilläggsupplysningar	106
Revisionsberättelse	110

Förvaltningsberättelse

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Green Group AB , organisationsnummer 559102-4012, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023. Green Group AB tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Green Group eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

Green Groups affärsidé är att hållbart och långsiktigt äga och förvalta kommersiella fastigheter och hyresbostäder, primärt i Stockholms innerstad. Green Groups strategi är att skapa värden genom aktiv och professionell förvaltning samt att skapa värden genom strategiska förvärv och försäljningar. Green Group är med och driver digitaliseringen av fastighetsbranschen genom strategiska investeringar i proptechbolag.

Green Group AB

Green Group startade sin verksamhet 2009 men moderbolaget Green Group AB bildades legalt under 2017. Den nuvarande koncernen bildades genom ett så kallat omvänt förvärv.

Green Group AB

Organisation och moderbolag

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 12 (13). Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 6. Green Group AB är moderbolaget för Green Groups verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag. I moderbolaget återfinns också koncerngemensamma kostnader såsom personalkostnader för koncernledningen, central administration, IT, koncernredovisning och marknadsföring. Dessa kostnader fördelas ut till de olika affärsområdena utifrån fördelningsnyckel. Green Group AB är moderbolag i en koncern som består av 51 st (53) dotterföretag, se not 12.

Green Group AB

Koncernen består numera av tre affärsområden:

Green Group AB

Green Park
Green Parks affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara garagefastigheter med hjälp av den senaste digitala tekniken. Affärsområdet äger 11 st (10) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 96 561 kvm (95 453). Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till cirka 56 773 tkr (56 293)

2022

Green Property

Green Propertys affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter och hyresbostäder, med högt fokus på förädling. Affärsområdet äger 10 st (9) fastigheter och Brf-andelar. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 38 927 kvm (56 293) Hyresvärdet i affärsområdets fastighetsbestånd bedöms till cirka 38 927 tkr (42 481).

Green Group AB

Green Proptech

Green Proptech är ett bolag som investerar i fastighetsrelaterade teknikbolag ”Proptech”. Affärsidén är att investera i bolag som driver den digitala utvecklingen i fastighetsbranschen.

Green Group AB

Ägarförhållanden

Green Group AB ägs per 2023-12-31 av följande bolag:

Green Group AB

Ädelgrön AB, org nr: 559195-8995, 50 %
Gardesa AB, org nr: 556850-0630, 19,82 %

Andre Åkerlund AB: org nr: 556712-6478, 17,0 %
Gyllene Triangeln AB: org nr: 556781-1475, 6,63 %
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 %

Årsredovisning

Green Group AB

Green Group AB

2023

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Kommentar till den finansiella utvecklingen för året

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

2022

nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Group AB

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Group och dess fastighetsägande dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2023 till 1,6 år (2,6).

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 detaljplanprocesser, tillgång och villkor för finansiering kommer att påverka Green Groups finansiella rapporter genom eventuella nedskrivningar på fastigheterna.

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Värdeförändringar, Mkr</i>	33	123	332	33	58

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 allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var fastigheterna finns har också betydelse för fastigheternas 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.

Invasjonen 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.

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

Finansiella risker

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

Ränterisk

Räntekostnaden utgör Green Groups enskilt största kostnadspost. 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 concernbolagens situation varför ovanstående beskrivning även gäller moderbolaget, läs vidare på Se not 3.

Ränteförfall, År	Belopp, Mkr	Ränta %	Andel %
<1	831	6,3	100
1-2	0	0	0
2-3	0	0	0
3-4	0	0	0
4-5	0	0	0
Totalt	831	6,3	100

Årsredovisning

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

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	237
1-2	210
2-3	30
3-4	353
4-5	0
Totalt	831

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 2023 års utgång ett eget kapital på 1 miljarder kronor, en balansomslutning på 2,3 miljarder kronor och en kassa på 10 miljoner kronor.

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Likvida medel, Mkr</i>	10	88	151	49	88

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt tkr
<i>Hyresintäkter</i>	+ / - 1 procent	1 234
<i>Fastighetskostnader</i>	+ / - 1 procent	298
<i>Räntenivå räntebärande skulder</i>	+ / - 1 procent	8 313
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	+ / - 5 procent	92 536

Green Groups verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer som presenteras enligt nedan:

Förväntan framtida utveckling

De kraftigt stigande marknadsräntorna och den ökade inflationen under 2023 innebär en ökad risk för lågkonjunktur vilket kan påverka koncernens hyresgäster och därmed indirekt bolagetkoncernen. Koncernen kan också påverkas för det fallandefal räntor eller tjänstepriser fortsätter att stiga under året. Situationen är svårbedömd och kan snabbt förändras då det i nuläget inte går att exakt överblicka alla konsekvenser.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera och hantera eventuella negativa effekter. Styrelsen bedömer i nuläget att eventuell påverkan kan hanteras då bolagets och koncernens finansiella ställning är god.

Koncernen har de senaste året utvecklats enligt plan genom förvärvad tillväxt samt avyttring av ett 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 rådande marknadsläge som strategiskt för att växa genom förvärv. Ledningen ser en liten risk för hyressänkningar och vakanser i befintliga fastigheter och därmed förväntar man sig hög uthyrningsgrad och stigande hyresintäkter även under kommande år.

Miljöarbete

Hållbarhetsaspekten i Green Groups verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från våra hyresgäster. Vi har över tid minskat vår direkta miljöpåverkan samtidigt som koncernen arbetat med kontinuerliga energieffektiviseringar. Detta arbete har intensifierats under 2022–2023 när energipriserna ökat kraftigt.

Det handlar bland annat om att minska energianvändningen genom optimera alla fastighetstekniska installationer så att onödiga energiförluster minimeras. Det kan t.ex. handla om att effektbegränsa fjärrvärme, justera inställningar och injustera flöden. Genom bättre rutiner kring tillsyn och energianalys upptäcks och åtgärdas eventuella energiförbrukande brister mycket snabbare. Systeminventeringar har utförts och en digitaliseringsprocess där uppkopplingsbara system kopplas upp förr fjärråtkomst har påbörjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Green Property

Under året har koncernen avyttrat fastigheter till ett värde om 650 mkr. Under året har fastigheten Aga 6 samt Midas 5 förvärvats.

Green Park

Under året har fastigheten Aga 4 förvärvats samt avtal skrivits om att förvärva del av fastigheten Stockholm Sirius 34 under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång i koncernen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter den 31 december 2023 fram till tidpunkten för årsredovisningens upprättande.

Förslag till moderbolagets resultatdisposition av vinst eller förlust

Balanserat resultat	787 583 339
Årets resultat	10 957 090
	Kronor
	798 540 429
Till aktieägarna utdelas	88 000 000
i ny räkning överförs	710 540 429
	Kronor
	798 540 429

Översikt resultat och ställning

Koncernen, Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	129 200	142 532	111 233	60 957	45 835
Rörelseresultat	52 364	52 834	34 523	28 866	18 244
Resultat före skatt	7 631	164 704	343 110	105 033	69 600
Värdeförändringar	32 889	122 902	331 891	33 096	57 696
Avvecklad verksamhet	0	8 552	135 257	42 869	710
Soliditet	36%	39%	37%	36%	42%
Balansomslutning	2 280 039	2 788 833	3 368 215	2 783 310	2 297 141
Uthyrningsbar yta	135 488	166 423	197 709	184 299	162 210
Skuldsättningsgrad	44%	42%	43%	48%	40%
Avkastning på eget kapital	-1%	5%	11%	5%	3%

Moderbolaget, Belopp tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	17 327	22 459	6 608	7 470	4 090
Resultat efter finansiella poster	17 754	332 086	118 536	-534	-1 128
Balansomslutning	820 628	792 077	899 219	1 367 825	1 324 352
Soliditet %	97%	99%	100%	79%	82%

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 4.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5	123 411	137 243
Övriga rörelseintäkter		5 789	5 289
Summa rörelsens intäkter		129 200	142 532
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-29 821	-34 043
Ersättning till anställda	6	-15 202	-15 176
Övriga externa kostnader	8	-24 162	-34 236
Avskrivningar materiella och immateriella tillgångar	15,26	-7 651	-6 243
Summa rörelsekostnader		-76 836	-89 698
Rörelseresultat		52 364	52 834
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	2 318	9 814
Finansiella kostnader	10	-53 514	-40 069
Resultat efter finansiella poster		1 168	22 579
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-21 952	0
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	34 608	-28 704
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-1 720	151 606
Resultat från andelar i joint venture	16	-4 473	10 671
Resultat före skatt		7 632	156 152
Aktuell skatt	9,18	-124	-936
Uppskjuten skatt	9	-6 240	39 364
Årets resultat kvarvarande verksamhet		1 267	194 580
Vinst från avvecklad verksamhet	11	0	8 552
Årets resultat		1 267	203 132

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat (kronor)

Årets resultat hänförligt till:	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolagets aktieägare	-5 528 715	201 947 117
Minoriteter	6 796 361	1 184 877
Summa	-1 267 646	203 131 994

Noterna på sidorna 78 till 100 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	20 965	20 965
IT-system	15	0	324
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 965	21 289
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 850 715	2 263 237
Nyttjanderätter	27	71 536	53 455
Summa materiella anläggningstillgångar		1 922 251	2 316 692
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint venture	16	6 411	10 883
Fordringar på intressebolag och joint venture	17	45 829	45 829
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	89 450	123 388
Andra långfristiga fordringar	18	40 101	130 149
Uppskjuten skattefordran	19	14 162	14 380
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 953	324 629
Summa anläggningstillgångar		2 139 169	2 662 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	27 738	20 386
Övriga kortfristiga fordringar	21	97 240	10 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 112	7 585
Summa kortfristiga fordringar		131 090	38 259
Likvida medel	24	9 781	87 965
Summa omsättningstillgångar		140 871	126 224
SUMMA TILLGÅNGAR		2 280 039	2 788 833

Noterna på sidorna 78 till 100 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital	25	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		678 740	678 740
Balanserad vinst inklusive årets resultat		276 641	597 986
Summa eget kapital		957 481	1 276 826
Innehav utan bestämmande inflytande			
		71 286	36 974
Summa eget kapital		1 028 767	1 313 800
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	815 906	1 032 345
Uppskjutna skatteskulder	19	207 572	220 645
Leasingskulder	27	43 991	36 039
Övriga långfristiga skulder	23	62 855	57 659
Summa långfristiga skulder		1 130 324	1 346 689
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	15 369	16 344
Förskott från kunder		335	3 272
Leverantörsskulder		10 015	8 124
Aktuell skatteskuld		2 502	3 429
Leasingskulder	27	9 892	7 436
Övriga kortfristiga skulder	28	51 921	40 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 914	48 993
Summa kortfristiga skulder		120 948	128 344
Summa skulder		1 251 272	1 475 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 280 039	2 788 833

Noterna på sidorna 78 till 100 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	100	678 740	460 417	365 312	1 504 569	64 144	1 568 713
<i>Omföring fg års resultat</i>			365 312	-365 312			
<i>Teckningsoptioner</i>							0
<i>Årets resultat</i>				201 947	201 947	1 185	203 132
Summa totalresultat	100	678 740	825 729	201 947	1 706 516	65 329	1 771 845
Transaktioner med ägare							
<i>Transaktioner med minoriteter</i>						-28 355	-28 355
<i>Utdelning</i>			-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
Ingående balans per 1 januari 2023	100	678 740	396 039	201 947	1 276 826	36 974	1 313 800
<i>Omföring fg års resultat</i>			201 947	-201 947			
<i>Teckningsoptioner</i>			62		62		62
<i>Årets resultat</i>				-5 5528	-5 528	6 796	1 268
Summa totalresultat	100	678 740	598 048	-5 528	1 271 360	43 770	1 315 130
Transaktioner med ägare							
<i>Transaktioner med minoriteter</i>			-53 479		-53 479	4 427	-49 052
<i>Nyemission</i>						22 939	22 939
<i>Aktieägartillskott</i>						150	150
<i>Reglering av preferensaktier i samband med avyttring av dotterbolag*</i>			-249 600		-249 600		-249 600
<i>Utdelning</i>			-10 800		-10 800		-10 800
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		0	-313 879		-313 879	27 516	-286 363
Utgående balans per 31 december 2023	100	678 740	284 169	-5 528	957 481	71 286	1 028 767

*Preferensaktierna var tecknade direkt i det avyttrade dotterbolaget Green Fanan 18 AB av moderbolagets aktieägare.

Noterna på sidorna 78 till 100 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
<i>Rörelseresultat</i>		52 364	52 834
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	29	324	182
<i>Erhållen ränta och utdelning</i>		-19 634	18 365
<i>Erlagd ränta</i>		-53 514	-40 069
<i>Betald inkomstskatt</i>		-1 050	343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-21 510	31 655
Kassaflöde från avvecklad verksamhet		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
<i>Ökning/minskning kundfordringar</i>		-7 352	8 484
<i>Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar</i>		-85 479	5 599
<i>Ökning/minskning leverantörsskulder</i>		1 892	-7 455
<i>Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder</i>		-7 387	-13 947
Summa förändring av rörelsekapitalet		-98 326	-7 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-119 836	24 336
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
<i>Investeringar i förvaltningsfastigheter</i>		-22 857	-14 344
<i>Investeringar i materiella anläggningstillgångar</i>		-18 080	-9 480
<i>Försäljning förvaltningsfastigheter via bolag</i>		630 202	1 470 783
<i>Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag</i>		-181 031	-638 654
<i>Investeringar i finansiella anläggningstillgångar</i>		123 984	-221 159
Kassaflöde från investeringsverksamheten		532 218	587 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
<i>Teckningsoptioner</i>		62	0
<i>Nyemission</i>		23 089	0
<i>Upptagna lån</i>		110 269	169 107
<i>Amortering av lån</i>		-327 683	-432 541
<i>Förändring långfristiga skulder</i>		20 584	52 532
<i>Amortering av leasingskuld</i>		-7 436	-5 666
<i>Transaktioner med minoritetsintresse</i>		-49 051	-37 565
<i>Reglering av preferensaktier vid avyttring av dotterbolag</i>		-249 600	0
<i>Utdelning</i>		-10 800	-420 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-490 566	-674 613
Förändring av likvida medel			
<i>Årets kassaflöde</i>		-78 184	-63 131
<i>Likvida medel vid årets början</i>		87 965	151 096
Likvida medel vid årets slut		9 781	87 965

Noterna på sidorna 78 till 100 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 2024-02-26.

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

Not 2 Väsentlig information om redovisningsprinciper

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Green Group AB bildades legalt under 2017. Koncernen anses dock bildad genom ett så kallat omvänt förvärv under 2017 där dotterbolaget Green Park AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Se även not 4.2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper.

Funktionell valuta och rapportvaluta

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 och som därför har börjat tillämpats i år har inte haft någon väsentlig påverka på Koncernens resultat, ställning, noter och tilläggsupplysningar.

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett bolag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i bolaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i bolaget. Dotterbolaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. 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 orealiserade förluster elimineras görs även en nedskrivnings-prövning av den underliggande tillgången.

(c) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolagets 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 bolagsförväv 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 förförsäljningskostnader.

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 vidare säljas. 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 hänförts 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 företagsverksamhet 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 hänförlbara 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 orealiserad värdeförändring. Orealiserad 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 orealiserad 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.

2.6 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Klassificeringen bestäms både av:

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar 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 dager eftersom de har gemensamma kreditrisk egenskaper. Se not 19 för en detaljerad analys av hur nedskrivningskraven i IFRS 9 tillämpas.

2.8 Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen har inga derivatinstrument 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 t.ex. aktieägartillskott, överkurs i samband med nyemissioner samt likvider för utgivna teckningsoptioner.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

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 inlösbara vid en specifik tidpunkt. Det är bolagsstämman som beslutar om att det skall ske en inlösnig 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 skattesats om 20,6 %. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Green Group enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder 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. Vidarefakturering av kostnader 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 vidarefakturering av kostnader som kunder och intressenter skall ta del av där koncernen har tagit kostnaden från början.

2.15 Leasing

Koncernen som leasetagare

För alla avtal bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ett avtal, eller del av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning”. För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som 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 upplåtelsetiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.

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

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

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

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

Koncernen som leasegivare

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk) kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen har ingen väsentlig valutarisk då inga väsentliga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterbolag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy

fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder sig inte 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

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 831 mkr (1 049 mkr), och koncernens likvida medel till 9 781 tkr (87 965 tkr) kronor. En förändring av ränteläget med +/- 1 % -enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 8 313 tkr (10 487 tkr). Anledningen till att effekten är lägre under 2023 beror på att ett flertal fastigheter avyttrats i koncernen vilket medfört en minskad skuld till kreditinstitut.

Räntevilkorsändring

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Inom 1 år</i>	831 276	667 464
<i>1–2 år</i>	0	381 224
<i>2 år senare</i>	0	0
Utgående värden	831 276	1 048 689

(b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernbolag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder och närstående.

I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter

och andra faktorer. Ledningen följer upp kreditbedömningen löpande med sina kunder/hyresgäster. Under året har ett fåtal kunder fått problem med sin finansiella ställning 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 likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassafödesprognoser upprättas löpande av koncernens rörelse drivande 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.

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Likvida medel, Mkr</i>	88	49	151	88	10

Koncernens likviditet samlas i en gemensam cash-pool. 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, diskonterade kassaflödena.

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
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	4 086	12 258	16 344	49 032	966 969	1 048 689	1 048 689
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	0	0	28 809	25 785	39 104	93 698	93 698
<i>Leverantörsskulder</i>	8 124	0	0	0	0	8 124	8 124
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	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

Per den 31 december 2023	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
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 842	233 358	210 370	282 706	0	831 276	831 276
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	0	0	29 551	60 595	16 700	106 846	106 846
<i>Leverantörsskulder</i>	10 015	0	0	0	0	10 015	10 015
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	95 564	0	0	0	0	95 564	95 564
Summa	109 421	11 527	44 921	106 704	771 128	1 043 701	1 043 701

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Total upplåning</i>	831 276	1 048 689
<i>Avgår: likvida medel</i>	-9 781	-87 965
<i>Nettoskuld</i>	821 495	960 723
<i>Totalt eget kapital</i>	1 028 767	1 313 800
Summa kapital	1 850 262	2 274 523
Skuldsättningsgrad	44%	42%

3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin 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 värdehierarkin i not 13. För koncernens finansiella tillgångar samt skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig, och för kortfristiga finansiella instrument är diskonteringseffekten oväsentlig.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för 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 5,9 - 8,5 % och direktavkastningskrav 3,8 - 6,5 %, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger samt interna investeringsbudgetar. Not 13 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt. Se tabell nedan för hur koncernens fastigheter har värderats utifrån kategori samt att alla värderingar är baserade på värderingar från extern part. Skillnaden i värdena är en kombination av värdeförändringarna samt förvärvade fastigheter under året.

Kategori verkligt värde	2023-12-31	2022-12-31
<i>Lager/Logistik</i>	84 376	47 350
<i>Parkering</i>	958 100	931 360
<i>Handel</i>	476 000	413 000
<i>Bostäder</i>	101 000	105 000
<i>Kontor</i>	231 240	766 527
Totalt	1 850 715	2 263 237

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av skattesats 20,6 %. 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.

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 nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Avvecklad verksamhet

Nettoreultat från avvecklade verksamheterna Green S AB-koncernen och Parkando

Rörelseresultat

Resultat innan finansiella poster och värdeförändringar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

Kapitalbindning

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Not 5 Fördelning nettoomsättning

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Belopp i tkr	2023	2022
<i>Hyresintäkter lokaler</i>	86 097	101 936
<i>Hyresintäkter garageplatser</i>	37 314	35 307
Summa	123 411	137 243

Intäkter per fastighetskategori	2023	2022
<i>Lager/Logistik</i>	21 747	18 504
<i>Parkering</i>	46 587	45 503
<i>Handel</i>	20 104	17 540
<i>Bostäder</i>	3 541	1 732
<i>Industri</i>	0	26 862
<i>Kontor</i>	31 432	27 102
<i>Övrigt</i>	0	0
Totalt	123 411	137 243

Alla kategorier ökar som en följd av indexökning av hyror samt mindre förvärv under året. Kategorin industri har helt avvecklats p.g.a. försäljningen av fastigheter under 2022. Merparten av alla hyreskontrakt i koncernen är indexbaserade och följer således inflationstakten som råder i Sverige.

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	2023	2022
<i>Inom 1 år</i>	97 812	80 245
<i>Mellan 1 och 5 år</i>	230 578	156 237
<i>Mer än 5 år</i>	186 582	135 094
Summa	514 972	371 576

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 123 411 tkr (137 243 tkr) ingår i årets resultat.

Not 6 Ersättningar till anställda, m.m.

Koncernen har 12 st (13 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	2023	2022
Löner och övriga ersättningar	10 179	10 317
Pension	1 341	1 220
Sociala avgifter	3 052	3 319
Övrigt	630	319
Summa personalkostnader	15 202	15 175

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

Belopp i tkr	2023	2022
Löner och övriga ersättningar	3 598	4 408
Pension	866	790
Sociala avgifter	1 130	1 385
Summa personalkostnader	5 594	6 583

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 samhörighets känslan inom koncernen.

Per bokslutsdagen finns det totalt 54 st optioner utställda till ett värde teckningsvärde om 4 tkr där varje option ger rätt att teckna en ny aktie. Teckningsoptioner är utställda i dotterbolagen 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 0,22 % av det egna kapitalet.

Bolag	Aktieoptioner	Förfallodag	Lösenpris per option
Green Proptech AB	54	2026-10-31	81

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare.

2023-12-31

	Antal på balans- dagen	Varav män
Styrelseledamöter	13	13
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
Summa	15	15

Not 7 Fastighetskostnader

Belopp i tkr	2023	2022
Kostnader för drift och skötsel	4 137	5 143
Fastighetsskatt	9 861	11 676
El, värme, kyla och vatten	9 301	11 371
Övriga kostnader	6 522	5 853
Summa personalkostnader	29 821	34 043

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Ersättning till revisorerna	2023	2022
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	1 094	1 059
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	403	481
– Skatterådgivning	33	19
– Övriga tjänster	115	91
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
– Revisionsuppdraget	104	119
Koncernen totalt	1 749	1 769

Not 9 Inkomstskatt

	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad enligt resultaträkning	-6 240	39 204
Aktuell skatt	-124	-775
Summa	-6 364	38 429

Avstämning av effektiv skatt	2023	2022
Resultat före skatt	7 632	164 703
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	-1 572	-33 929
Ej skattepliktiga intäkter	10 507	77 103
Ej avdragsgilla kostnader	-12 339	-4 241
Andra ej bokförda kostnader	-138	1 739
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-2 822	-2 244
Summa	-6 364	38 429

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2023-12-31 räknats till skattesatsen 20,6%.

Not 10 Finansiella poster

Finansiella intäkter	2023	2022
Resultat från finansiell placering	0	17 495
Ränteintäkter	2 318	871
Summa finansiella intäkter	2 318	18 366

Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader	-5 314	-40 069
Summa finansiella kostnader	-5 314	-40 069

Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Realisationsresultat avyttring koncernföretag	-21 952	0
Summa finansiella kostnader	-21 952	0

Avser avyttring av Green Storage Holding AB under året.

Not 11 Avvecklad verksamhet**Green S AB**

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

Parkando AB

Under räkenskapsåret 2021 avyttrades Parkando AB genom att koncernens andel blev utspädd 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	2023-12-31	2022-12-31
<i>Intäkter</i>	0	0
<i>Fastighetskostnader</i>	0	0
<i>Kostnad för ersättning till anställda</i>	0	0
<i>Avskrivningar</i>	0	0
<i>Övriga kostnader</i>	0	0
Rörelseresultat	0	0
<i>Värdeförändring fastigheter</i>	0	0
<i>Finansiella kostnader</i>	0	0
Resultat från avvecklad verksamhet före skatt	0	0
<i>Skatteskostnad</i>	0	0
Årets Resultat	0	0
Vinst vid avyttring		
<i>Vinst före skatt på avyttring</i>	0	8 552
Summa vinst från avyttring	0	8 552
Resultat från avvecklade verksamheter	0	8 552

Kassaflöde från avvecklad verksamhet

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten</i>	0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	0	0
Totalt	0	0

2023**Not 12 Innehav och investeringar i dotterbolag**

I koncernen ingår följande dotterbolag den 31 december 2023:

Namn	Org.nr	Registrerings- och verksamhetsland	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	559434-4607	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Luna 5 AB	559157-0584	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kumlet 7 AB	559434-4665	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Green Kostern 9 AB	559283-1688	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 Midas 5 AB	559397-1293	Sverige	Förvaltar fastigheter	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
Garageplatsen i Stockholm AB	556869-4912	Sverige	Operatörsverksamhet	100
Green Key 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	Holdingbolag	50,45
Markprinsen Norrtälje 1 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
Markprinsen i Trelleborg AB	559251-6347	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
Markprinsen i Västerås AB	559377-2493	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen i Landvetter AB	559386-0462	Sverige	Förvaltar fastigheter	85
MarkPrinsen Helsingborg AB	559028-4229	Sverige	Förvaltar fastigheter	100
MarkPrinsen i Partille AB	559412-7747	Sverige	Förvaltar fastigheter	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 Invest AB Green Invest 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 Kumlet 7 AB	559434-4665
Green Riddaren 15 AB	559434-4607
MarkPrinsen i Västerås AB	559377-2493
MarkPrinsen i Partille AB	559412-7747
MarkPrinsen i Helsingborg AB	559028-4229

Samtliga bolag som förvärvats under året avser tillgångsförvärv.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 27 st färdigställda förvaltningsfastigheter och 5 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.

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	2 263 237	3 004 266
Förvärv	181 031	638 654
Avyttring	-650 000	-1 365 323
Investeringar i befintliga fastigheter	21 839	14 344
Orealiserade värdeförändring	34 608	-28 704
Redovisat värde	1 850 715	2 263 237

Under året har 8 fastigheter förvärvats enligt följande:

Namn	Kommun
Midas 5 (Brf-andel)	Stockholm
Lidingö Aga 6	Lidingö
Lidingö Aga 4	Lidingö
Helsingborg Påfågeln 9	Helsingborg
Helsingborg Påfågeln 34	Helsingborg
Göteborg Bergsjön 49:1	Göteborg
Härryda Skårtorp 1:41	Härryda
Västerås Dingtuna kyrkby 1:55	Västerås

Försäljning av fastigheter under året:

Under året har koncernen avyttrat bolaget Green Fanan 18 AB till bokfört värde.

Förvaltningsfastigheter uppdelade i kategorier:

Namn	2023-12-31	2022-12-31
Lager/Logistik	84 376	47 350
Parkering	958 100	931 360
Handel	476 000	413 000
Bostäder	101 000	105 000
Kontor	231 240	766 527
Totalt	1 850 715	2 263 237

Förvaltningsfastigheter som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av kronor 860 mkr (1 058 mkr). Se även not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

Avtalsenliga förpliktelser

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

	2023	2022
Hysesintäkter	122 596	132 219
Övriga intäkter	6 189	4 655
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-120 707	-121 279
Förändring i verkligt värde	32 889	122 902
	40 967	138 497

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 värdehierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värdenivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig värdehierarkin.

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. 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.

Kategorier fastighet	Verkligt värde 2023-12-31, Tkr	Diskonteringsränta	Direktavkastningskrav	Förväntad vakansgrad
Lager/Logistik	84 376	10,20%	7,00%	0,00%
Parkering	958 100	7,3-8,7%	4,8-6,5%	2,0-5,0%
Handel	476 000	5,9-8,29%	3,75-6,17%	0,0-5,0%
Bostäder	101 000	5,90%	3,80%	5,00%
Kontor	229 000	6,4-8,2%	4,3-6,0%	2,0-5,0%
Övrigt	2 240	ET	ET	ET
	1 850 716	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde

Kategorier fastighet	Verkligt värde 2022-12-31, Tkr	Diskonteringsränta	Direktavkastningskrav	Förväntad vakansgrad
Lager/Logistik	47 350	10,20%	7,00%	0,00%
Parkering	931 360	6,0-8,4%	4,5-6,3%	0,0-5,0%
Handel	413 000	6,0-8,3%	3,8-5,9%	0,4-5,0%
Bostäder	105 000	5,00%	2,90%	6,00%
Kontor	765 200	6,3-8,1%	4,0-5,8%	2,0-5,0%
Övrigt	1 327	ET	ET	ET
	2 263 237	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde

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

Not 14 Goodwill

Räkenskapsåret 2022	Goodwill
<i>Ingående redovisat värde</i>	20 964
Utgående redovisat värde	20 964

Räkenskapsåret 2023

<i>Ingående redovisat värde</i>	20 964
Utgående redovisat värde	20 964

Per 31 december 2023

<i>Anskaffningsvärde</i>	20 964
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 hänför sig 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
<i>Tillväxttakt år 1-5</i>	28%
<i>EBITDA år 1-5</i>	46%
<i>EBIT år 1-5 %</i>	85%

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

Not 15 IT-system

Räkenskapsåret 2022	IT-system
<i>Ingående redovisat värde</i>	905
<i>Avskrivningar</i>	-581
Utgående redovisat värde	324

Räkenskapsåret 2023	IT-system
<i>Ingående redovisat värde</i>	324
<i>Avskrivningar</i>	-324
Utgående redovisat värde	0

Per 31 december 2023	IT-system
<i>Anskaffningsvärde</i>	905
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-905
Redovisat värde	0

Not 16 Andelar i intressebolag och joint venture

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	10 884	25
Avyttrad andel	0	-25
Resultatandel joint venture	-4 473	10 671
Kapitalinsats joint venture	0	213
Utgående balans	6 411	10 884

Namn	Org.nr	Andelar i %
Greenova AB	559349-7596	50

Greenova-koncernen har per 2023-12-31 ett eget kapital om 12 821 tkr och årets resultat 2023, -8 945tkr. Av Greens andel av resultat om -4 473 tkr består -7 368 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 2022 som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Not 17 Fordringar på intressebolag och joint venture

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	45 829	0
Tillkommande fordringar	0	45 829
Utgående balans	45 829	45 829

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

Not 18 Övriga långfristiga värdepappersinnehav och fordringar

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består onoterade aktier som vid förvärven värderats till verkligt värde. Under året har det förvärvats onoterade aktier till ett värde om 13 mkr. Koncernen har avyttrat Green Storage-koncernen till sin fullo under året vilket minskat de långfristiga fordringarna med 88 mkr. Koncernen bedömer att det inte finns något behov av nedskrivning av förvärvade aktier och förskott. 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.

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	253 537	78 396
Förändring långfristig fordran	-136 874	124 125
Värdeförändring	0	7 998
Förvärv aktier	12 888	43 018
Utgående balans	129 551	253 537

Not 19 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar	Skattemässiga underskott	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skatteskuld	Totalt
<i>Per 1 januari 2022</i>	35 634	2 187	-21 307	8 223
<i>Nyttjanderätter</i>		-386		1 180
<i>Redovisat i rapporten över totalresultat</i>	-1 748		0	118
Per 31 december 2022	33 886	1 801	-21 307	14 380
<i>Nyttjanderätter</i>		-386		-386
<i>Redovisat i rapporten över totalresultat</i>	168			168
Per 31 december 2023	34 054	1 415	-21 307	14 162

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde över temporära skillnader fastigheter	Nyttjanderätter	Kvittat mot uppskjuten skattefordran	Totalt
<i>Per 1 januari 2021</i>	326 281	3 316	-21 307	308 290
<i>Avyttring dotterbolag</i>	-47 100			-47 100
<i>Nyttjanderätter</i>		567		567
<i>Redovisat i rapporten över totalresultat</i>	-41 112			-41 112
Per 31 december 2022	238 069	3 883	-21 307	220 645
<i>Nyttjanderätter</i>		1 181		1 181
<i>Avyttring dotterbolag</i>	-20 662			-20 662
<i>Redovisat i rapporten över totalresultat</i>	6 408			6 408
Per 31 december 2023	223 815	5 064	-21 307	207 572

Not 20 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kundfordringar</i>	28 147	20 597
<i>Reservering</i>	-409	-211
Totalt	27 738	20 386

Per 31 december 2023 uppgår kundfordringar till 27 738 (20 386) varav förfallna kundfordringar uppgår till 14 812 tkr (10 826 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:

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Mindre än 3 månader</i>	13 410	6 188
3 till 6 månader	279	1 666
<i>Mer än 6 månader</i>	1 123	2 972
Totalt	14 812	10 826

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kortfristiga lån</i>	88 098	6 144
Momsfordran	1 343	641
<i>Övriga poster</i>	7 704	3 502
Totalt	97 144	10 288

Under året har en fordran uppkommit på avyttrade bolaget Green Storage Holding AB om 88 Mkr. Fordran avser tidigare koncernfordran på säljande bolag och fordran har reglerats i sin helhet innan signering av denna årsredovisning.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förutbetalad försäkring</i>	476	30
Förutbetalad hyra	1 390	1 168
Upplupna intäkter	2 501	3 308
Övriga poster	1 746	3 079
Totalt	6 112	7 585

Not 23 Övriga långfristiga skulder

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
<i>Depositioner</i>	1 730	5 072
Förutbetalda intäkter långfristig del	20 762	21 437
Reverslån	40 363	31 150
Totalt	62 855	57 659

Förutbetalda intäkter långfristig del avser ett förtidslöst hyreskontrakt på 25 år.

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	9 780	87 197
Totalt	9 780	87 197

Not 25 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier	100 000	100 000
Per 31 december 2023	100 000	100 000

Aktiekapitalet består per den 31 december 2023 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr vardera. Aktierna har ett röstvärde på en röst per aktie.

Not 26 Upplåning

Koncernen hade den 31 december 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter om 831 Mkr (1 0481 048) vilket motsvarade en skuldsättningsgrad om 44 procent (42). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 6,1 procent (3,7) den 31 december 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 procent (39). Koncernen har drabbats av ökade räntekostnader då styrränta under föregående och innevarande år stigit kraftigt. Koncernen bevakar löpande ekonomin i stort både på internationell och nationell nivå. Merparten av lånen i koncernen löper med rörlig ränta vilket gjort att effekterna av stigande styrräntor drabbat koncernen snabbt och kraftigt.

Under räkenskapsåret har Green Fanan 18 AB avyttrats under 2023 med lån om 313 mkr vid ingående av 2023. Under räkenskapsåret har man tagit totalt 6 st nya lån om 110 mkr. Största låntagare avser; Green Park AGA 4 AB 20 mkr, Green Midas 5 AB 51 mkr och Green Dalenum AB 20 mkr.

Långfristig upplåning	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående värden</i>	1 032 345	1 289 633
Försäljning dotterbolag	-313 418	-413 222
<i>Tillkommande lån</i>	110 270	169 107
Amortering	-14 265	-19 318
Varav kortfristig del	974	6 145
Utgående värden	815 906	1 032 345

Kortfristig upplåning		
Ingående värden	16 344	22 489
Omfördelning förfallotid	-974	-6 145
Utgående värden	15 370	16 344
Summa	831 276	1 048 689

Räntevillkorsändringar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Inom 1 år</i>	831 276	667 464
1 - 2 år	0	381 224
<i>2 år senare</i>	0	0
Utgående värden	831 276	1 048 689

Nominellt belopp tkr	Genomsnittlig ränta	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
831 276	1 048 689	6,10%
		3,70%

Känslighetsanalys

Koncernen kommer att fortsätta med strategin om att ha en stor andel av lånen med rörlig ränta. Koncernen bedömer att räntan kommer stagnera i början av 2024 med en mindre sänkning under mitten av 2024. Ökningen i räntekostnader kommer kunna hanteras både likviditet och resultatmässigt under de kommande åren enligt interna ekonomiska rapporter.

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt tkr
<i>Räntenivå räntebärande skulder</i>	+ / - 5 procent	41 564

Verkligt värde

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

Kovenanter

Koncernens skulder till kreditinstitut innehåller vissa finansiella åtaganden (så kallade kovenanter), inklusive en begränsning av högsta tillåtna förhållande mellan skuldsättning och verkligt värde på förvaltningsfastigheterna (LTV) om max 65%. Koncernen uppnår dessa kovenanter med god marginal då nuvarande LTV uppgår till cirka 45%.

Not 27 Leasing

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kortfristiga</i>	9 892	7 436
Långfristiga	43 991	36 039
Summa	53 883	43 475

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 1 st tomtsrättsavtal, 1 st lokalhyreskontrakt och 54 st containeravtal.

2023-12-31

Minimileaseavgifter	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
Leasingavgifter	10 560	10 077	10 053	8 249	4 702	10 520	54 161
Finansiella kostnader	-125	-88	-51	-14	0	0	-278
Nuvärde	10 435	9 989	10 002	8 235	4 702	10 520	53 883

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingkund 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 leasingkund varför dessa också kostnadsförs löpande. Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingkundens är enligt

Minimileaseavgifter	2023	2022
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	662	185
Summa	662	185

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 tomträttsavtal som tidigare redovisats under fastighetskostnader nu balansförs som nyttjanderätter. I resultaträkningen kommer leasingkostnaden delas upp i en avskrivningskomponent som redovisas som en fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansiella poster.

	Redovisat värde	Avskrivning
Byggnad	49 234	4 181
Mark	4 649	1 141
Summa	53 883	5 322

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 13).**Not 28 Övriga kortfristiga skulder**

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga icke finansiella lån	44 726	34 718
Momsskuld	6 331	4 670
Övriga poster	863	1 359
Totalt	51 921	40 747

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	21 878	20 821
Upplupna kostnader	9 036	28 173
Totalt	30 914	48 993

Not 30 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023	2022
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	324	182
Summa	324	182

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	2023	2022
Köp av tjänster:		
- Köp av administrativa tjänster	1 584	1 320
Summa	1 584	1 320

Skulder till närstående:	2023-12-31	2022-12-31
JE Real Estate AB	1 500	0
Gyllene Triangeln AB	7 428	0
Ädelmannen AB	17 000	0
Summa	25 928	0

Fastigheten Fanan 18 om ett totalt fastighetsvärde om 650 mkr har avyttrats på marknadsmässiga villkor till Ädelmannen AB under året.

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 och 17.

Not 32 Finansiella instrument per kategori

Belopp i tkr	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasingskulder	Summa
2023-01-01	1 048 689	162 224	43 475	1 254 388

Kassapåverkande				
-Återbetalningar/Amortering	-14 265	0	-7 436	-21 701
-Utbetalningar	115 466	-8 878	17 844	124 432
-Försäljning dotterbolag	-313 418	0	0	-313 418

Ej kassapåverkande				
-Verkligt värde	0	0	0	0
-Omklassificering	57 659	-57 659	0	0
2023-12-31	894 131	95 687	53 883	1 043 701

Belopp i tkr	Långfristiga fordringar	Kortfristiga fordringar	Likvida medel	Summa
2023-01-01	299 366	38 259	87 965	425 590

Kassapåverkande				
-Återbetalningar/Amortering	12 888	0	0	12 888
-Inbetalningar	-136 439	92 735	-78 184	-121 888

Ej kassapåverkande				
-Verkligt värde	0	0	0	0
-Omklassificering	0	0	0	0
2023-12-31	175 815	130 994	9 781	316 590

2022-12-31

Belopp i tkr	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i rapport över finansiell ställning	
Övriga långfristiga fordringar	299 366
Kundfordringar	20 386
Övriga kortfristiga fordringar	17 873
Likvida medel	87 965
Summa	425 590

2022-12-31	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
Belopp i tkr	
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning</i>	
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

2023-12-31	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
Belopp i tkr	
<i>Tillgångar i rapport över finansiell ställning</i>	
Övriga långfristiga fordringar	175 815
Kundfordringar	27 738
Övriga kortfristiga fordringar	103 256
Likvida medel	9 781
Summa	316 590

2023-12-31	Värderat till upplupet anskaffningsvärde
Belopp i tkr	
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning</i>	
Skulder till kreditinstitut	831 276
Leasingskulder	53 883
Övriga långfristiga skulder	62 855
Leverantörsskulder	10 015
Övriga kortfristiga skulder	85 672
Summa	1 043 701

Not 33 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>	860 047	1 058 089
Summa	860 047	1 058 089

Not 34 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter den 31 december 2023 fram till tidpunkten för årsredovisningens upprättande.

De kraftigt stigande marknadsräntorna och den ökade inflationen under 2023 innebär en ökad risk för lågkonjunktur vilket kan påverka koncernens hyresgäster och därmed indirekt bolaget. Koncernen kan också påverkas för det fallande räntor eller material- och tjänstepriser fortsätter att stiga under året. Situationen är svårbedömd och kan snabbt förändras då det i nuläget inte går att exakt överblicka alla konsekvenser.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera och hantera eventuella negativa effekter. Styrelsen bedömer i nuläget att eventuell påverkan kan hanteras då bolagets och koncernens finansiella ställning är god.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>		17 327	22 459
Summa rörelsens intäkter		17 327	22 459
Rörelsens kostnader			
<i>Övriga rörelsekostnader</i>	4	-8 793	-8 969
<i>Personalkostnader</i>	3	-8 839	-9 147
<i>Avskrivningar</i>		-1 097	-921
Summa rörelsekostnader		-18 729	-19 037
Rörelseresultat			
<i>Resultat från koncernföretag</i>	5	20 873	332 082
<i>Finansiella intäkter</i>		17 933	6 030
<i>Finansiella kostnader</i>		-19 649	-9 448
Finansiella poster		19 157	328 665
Resultat före skatt		17 755	332 086
<i>Koncernbidrag</i>		-8 797	-20 201
<i>Uppskjuten skatt</i>		2 000	0
Årets resultat		10 958	311 885

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

Noterna på sidorna 106 till 108 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar			
<i>IT-system</i>	6	0	324
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	324
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	7	898	1 212
<i>Maskiner och inventarier</i>	7	1 341	1 800
Summa materiella anläggningstillgångar		2 239	3 012
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	8	715 247	543 397
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	9	2 383	383
Summa finansiella anläggningstillgångar		717 630	543 780
Summa anläggningstillgångar		719 869	547 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		0	426
<i>Fordringar hos koncern</i>		11 503	171 631
<i>Övriga fordringar</i>	10	88 209	1 979
<i>Skattefordringar</i>		55	0
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		920	760
Summa kortfristiga fordringar		100 687	174 796
Likvida medel		72	70 164
Summa omsättningstillgångar		100 759	244 960
SUMMA TILLGÅNGAR		820 628	792 077

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	11		
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
<i>Balanserat resultat</i>		787 583	475 699
<i>Årets resultat</i>		160 957	311 885
Summa eget kapital		798 640	787 684
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		1 638	1 372
<i>Skatteskulder</i>		0	49
<i>Övriga skulder</i>		19 343	2 199
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 007	772
Summa kortfristiga skulder		21 988	4 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		820 628	792 076

Noterna på sidorna 106 till 108 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 2022	100	896 179	896 279
<i>Utdelning till ägare</i>	<i>0</i>	<i>-420 480</i>	<i>-420 480</i>
<i>Årets resultat tillika totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>311 885</i>	<i>311 885</i>
Summa totalresultat	100	787 584	787 684
Utgående balans per 31 december 2022	100	787 584	787 684
Ingående balans per 1 januari 2023	100	787 584	787 684
<i>Årets resultat tillika totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>10 957</i>	<i>10 957</i>
Utgående balans per 31 december 2023	100	798 541	798 641

Noterna på sidorna 106 till 108 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Resultat före finansiella poster</i>	<i>-1 401</i>	<i>3 421</i>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<i>1 097</i>	<i>921</i>
<i>Erhållen utdelning</i>	<i>93 406</i>	<i>628 612</i>
<i>Erhållen ränta</i>	<i>-1 717</i>	<i>-3 417</i>
<i>Betald inkomstskatt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	91 385	629 537
<i>Förändring kortfristiga rörelsefordringar</i>	<i>74 109</i>	<i>-634 757</i>
<i>Förändring kortfristiga rörelseskulder</i>	<i>17 596</i>	<i>1 454</i>
Summa förändring av rörelsekapitalet	91 705	-633 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 090	-3 766
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</i>	<i>0</i>	<i>-131</i>
<i>Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel</i>	<i>-221 850</i>	<i>-21</i>
<i>Avyttring av dotterföretag</i>	<i>-22 534</i>	<i>0</i>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244 384	-152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
<i>Utdelning</i>	<i>0</i>	<i>-420 480</i>
<i>Upptagna lån</i>	<i>0</i>	<i>421 847</i>
<i>Koncernbidrag</i>	<i>-8 797</i>	<i>-20 201</i>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 797	-18 834
Förändring av likvida medel		
<i>Årets kassaflöde</i>	<i>-70 091</i>	<i>-22 752</i>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	<i>70 164</i>	<i>92 916</i>
Likvida medel vid årets slut	73	70 164

Noterna på sidorna 106 till 108 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 förvävsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernbolag".

Finansiella instrument

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

Not 3 Ersättningar till anställda m.m.

Moderbolaget har per utgången 2023-12-31, 7 st anställda medarbetare

Belopp i tkr	2023	2022
Löner och övriga ersättningar	5 633	6 059
Pension	866	969
Sociala avgifter	1 792	1 911
Övrigt	548	208
Summa personalkostnader	8 839	9 147

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

Belopp i tkr	2023	2022
Löner och övriga ersättningar	3 598	4 408
Pension	866	790
Sociala avgifter	1 130	1 385
Summa personalkostnader	5 594	6 583

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

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

	2023-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	6
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
Summa	8	8

Not 4 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	2023	2022
Grant Thornton AB		
– Revisionsuppdraget	338	347
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	134	112
– Skatterådgivning	18	13
– Övriga tjänster	59	41
Summa	549	513

Not 5 Resultat från koncernföretag

Belopp i tkr	2023	2022
Utdelningar från koncernföretag	93 407	628 541
Nedskrivning av koncernföretag	-72 534	-306 459
Summa	20 873	322 082

Not 6 IT-system

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

Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	506
Inköp	0
Avskrivningar	-181
Utgående redovisat värde	325

Räkenskapsåret 2023	
Ingående redovisat värde	325
Inköp	0
Avskrivningar	-325
Utgående redovisat värde	0

Per 31 december 2023	
Anskaffningsvärde	905
Ackumulerade avskrivningar	-905
Redovisat värde	0

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

Not 7 Förbättringsutgifter på annan fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 012	3 621
Investeringar i ny- till- och ombyggnationer	0	131
Avskrivningar	-772	-740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 240	3 012
Utgående redovisat värde	2 240	3 012

Tillgången avser ombyggnation och lokalanpassning av huvudkontoret i centrala Stockholm.

Not 8 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	543 397	839 905
Investering i dotterbolag	244 434	25
Nedskrivning	-50 000	-296 529
Avyttring av dotterbolag	-22 584	-4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	715 247	543 397
Utgående redovisat värde	715 247	543 397

Under året har dotterbolaget Green Storage Holding AB avyttrats med en förlust om 23 Mkr.

Not 9 Uppskjuten skattefordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran som skall utnyttjas efter mer än 12 månader	2 383	383
Utgående redovisat värde	2 383	383

Årets förändring avseende uppskjutna skattefordringar uppgår till 2 000 tkr (0 tkr) och avser uppbokning av uppskjuten skatt på underskottsavdrag.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Reverslån	87 950	1 912
Övrigt	259	67
Utgående redovisat värde	2 383	1 979

Under året har en fordran uppkommit på avyttrade bolaget Green Storage Holding AB om 88 Mkr.

Fordran avser tidigare koncernfordran på säljande bolag och fordran har reglerats i sin helhet innan signering av denna årsredovisning.

Not 11 Eget kapital

För information om aktiekapital se Not 25.

Not 12 Närstående

Skulder till närstående:	2023-12-31	2022-12-31
JE Real Estate AB	1 500	0
Ädelmannen AB	17 000	0
Summa	18 500	0

Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 14 Vinstdisposition

Balanserat resultat	787 583 339
Årets resultat	10 957 090
	kronor
	798 540 429

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas	88 000 000
i ny räkning överförs	710 540 429
	kronor
	798 540 429

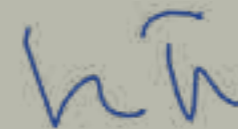
Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-02-26 för fastställelse.

Stockholm 2024-02-26



Henrik Toll
Styrelseordförande



André Åkerlund



Robin Englén



Carl Tham



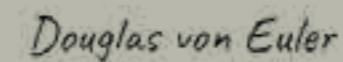
Henrik Toll



Dan Eriksson



Niklas Borg

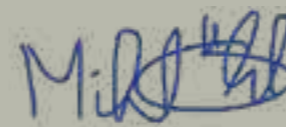


Douglas Von Euler

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26

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 2023.

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 2023 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 de-cember 2023 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 koncernredovis-ningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fort-sätta 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, upp-höra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer 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 felaktig-heter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentlig-heter 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 slut-satsen 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.

Årsredovisning

2023

- 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 2023 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 ut-delningen 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

GREEN GROUP