

Årsredovisning och koncernredovisning

Green Properties Sweden AB (publ)

Org.nr 559224-4262

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 29 juni 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 juni 2022



Christoph Svahn
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Green Properties Sweden AB (publ) (559224-4262) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Beloppen anges i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

Information om verksamheten

Green Properties Sweden AB

Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädling och handel med värdepapper. Företaget har sitt säte i Stockholm. Under året har enbart fastighetsförädling bedrivits genom samarbete med andra aktörer där Green Properties agerar som delägare genom vinstdelningsavtal.

Bakgrund

Green Properties arbetar med fastighetsförädling. Vi arbetar med utveckling av fastigheter i huvudsak i Stockholmsområdet och Uppsala. Koncernens moderbolaget är Investment AB Northrock. Företaget drivs av Christoph Svahn tillsammans med Christian Hahne och Jamasb Ghofranifar som har stor erfarenhet från fastighetsbranschen.

Green Properties' affärsidé är att delta i projekt avseende byggnationer av flera olika typer av fastigheter, men företrädesvis bostadsrättshus med 25 till 300 enheter i områden som är på väg uppåt och där projekten därför kan bidra en positiv utveckling. I projekten byggs yteffektiva och miljövänliga – miljö- och klimatanpassade enligt Boverkets byggregler– hyresrätter nära spårbunden trafik, bostäder anpassade för vanliga människors önskemål och plånböcker.

Väsentliga händelser under året

Under 2021 har bolaget övergått till att bli ett publikt bolag för att kunna möjliggöra fortsatt framtida expansion.

Resultat, ställning och kassaflöde

Koncernens verksamhet har varit begränsad under räkenskapsåret. Kostnaderna avser främst administrationskostnader från den löpande verksamheten.

Framtida utveckling

Efterfrågan på hyresrätter bedöms även i framtiden komma att vara mycket stor, inte minst i attraktiva områden på pendlingsavstånd från större städer. Planen för framtiden är att förvärva och utveckla hyresfastigheter i bra lägen med en miljövänlig profil. Koncernen har inte sett någon effekt på verksamheten till följd av COVID-19. Styrelsens bedömning är att det kommer att ha mycket begränsad påverkan då efterfrågan på hyresrätter i bra lägen inte bedöms komma att påverkas av pandemin.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker kopplade till fastighetsutveckling

Green Properties arbetar genom sina intresseföretag aktivt med fastighetsutveckling och nybyggnadsprojekt i Storstockholmsområdet och närliggande områden. Riskerna vid fastighetsutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av hyresrätterna och projektets genomförande, inklusive kostnadskontroll. Koncernen fokuserar på fastigheter i attraktiva lägen där Green Properties själva, eller genom samarbetspartners kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Stor erfarenhet och goda samarbetspartners säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att fastigheterna håller hög kvalitet och är väl lämpade för långsiktig förvaltning. Långvariga samarbeten och väl genomförda upphandlingar är ett prioriterat område när samarbetspartners väljs ut.

Risker avseende fastigheternas värde

I enlighet med IFRS redovisar Green Propertiesförvaltningsfastigheter som finns i koncernens innehav i intresseföretag till verkligt värde. Detta innebär också att intresseföretagens vinstandel redovisas i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, i perioder kan bli förhållandevis volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas marknadsvärde beror främst på lönsamhet, vakanser och avkastningskrav. Driftnetto och avkastningskrav har stor påverkan på fastighetsvärdet som får en direkt påverkan på de fastigheter som utvecklas vilket ligger till grund för värdet på andelar i intresseföretag.

Finansieringsrisk

Koncernens finansiella ställning skall struktureras på ett sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt. I dagsläget är koncernen i princip skuldfri och goda relationer finns till banker och kreditgivare i det fall en finansiering skulle behövas.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster.

Flerårsöversikt

Koncernen Tkr	2021	(2 månader)	
		2020	2019
Finansiella nyckeltal			
Omsättning	1 293	-	-
Resultat före skatt	610	11 948	9 777
Årets resultat	-308	11 948	9 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-996	0	-50
Eget kapital	22 475	21 775	9 827
Balansomslutning	23 660	22 102	9 992
Soliditet (%)	95%	99%	1
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)			
Eget kapital, kr/aktie	44 950	43 549	19 654
Moderbolaget			
	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-
Eget kapital	496	33	35
Balansomslutning	524	215	65
Soliditet, %	95%	15%	1

Den finansiella informationen för samtliga perioder redovisade i denna flerårsöversikt har räknats om till IFRS.

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står (belopp i kronor):

Balanserad förlust	541 260
Årets resultat	-545 653
	-4 393
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-4 393
	-4 393

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-12-31	- 2020-12-31
Intäkter från värdepappershandeln		64 619	-
Kostnad sålda värdepapper		-64 755	-
Nettoresultat från kapitalförvaltning		-136	-
Intäkter hänförliga till fastighetsförvaltning och konsultationer		1 293	-
Kostnader hänförligt till fastighetsförvaltning och konsultationer		-	-
Nettoresultat från fastighetsförvaltning och konsultationer		1 293	-
Administrationskostnader	4,5	-164	-162
Resultat från fastighetsförsäljning		0	0
Resultat från andelar i intresseföretag		-	11 960
Övriga rörelseintäkter		155	-
Finansiella kostnader		-538	-
Resultat före bokslutsdispositioner		610	11 798
Erhållna koncernbidrag		-	150
Resultat före skatt		610	11 948
Skatt	6	-918	-
Årets resultat		-308	11 948
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-308	11 948
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat		-308	11 948

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-12-31	- 2020-12-31
Årets resultat		-308	11 948
Ovrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-308	11 948

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	21 602	21 602
Summa anläggningstillgångar		21 602	21 602
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		499	150
Övriga fordringar		1 397	350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150	-
Likvida medel	13	12	-
Summa omsättningstillgångar		2 058	500
SUMMA TILLGÅNGAR		23 660	22 102
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	500	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		21 975	21 725
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		22 475	21 775
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		22 475	21 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	117	40
Skatteskulder		949	0
Leverantörsskulder	7	23	2
Övriga kortfristiga skulder		46	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50	205
Summa kortfristiga skulder		1 185	327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 660	22 102

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Inbetalt aktiekapital 2020-01-01	50	0	9 777	9 827
Årets resultat			11 948	11 948
Årets övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat	0	0	11 948	11 948
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	0	21 725	21 775
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	0	21 725	21 775
Årets resultat			-308	-308
Årets övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat	0	0	-308	-308
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	450			450
Erhållna aktieägartillskott		558	0	558
Summa transaktioner med ägare	450	558	0	1 008
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	558	21 417	22 475

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET		2021-01-01	2020-01-01
Belopp i Tkr	Not	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		610	11 948
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Andelar i intresseföretag		0	-11 960
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		24	0
Betald inkomstskatt	6	31	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		665	-12
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 570	-150
Förändringar av rörelseskulder		-91	162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-996	0
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		450	-
Erhållna aktieägartillskott		558	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 008	0
Årets kassaflöde		12	0
Likvida medel vid årets början		-	0
Likvida medel vid årets slut		12	-
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-	-

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning består av det svenska moderföretaget Green Properties Sweden AB (publ), organisationsnummer 559224-4262 och dess dotterföretag.

Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädling och handel med värdepapper. Företaget har sitt säte i Stockholm. Under året har enbart fastighetsförädling bedrivits genom samarbete med andra aktörer där Green Properties agerar som delägare genom vinstdelningsavtal.

Moderföretaget är sedan början av 2021 ett publikt aktiebolag. Bolaget är registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är c/o ECIT Advisory AB, Box 5338, 102 47 Stockholm.

Styrelsen har den 29 juni 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 juni 2022.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 "Kompleterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

De angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Valuta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolidering

Dotterföretag är företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Administrationskostnader

Till administrationskostnader klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till förvaltning av koncernens fastighetsbestånd, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Andelar i intresseföretag

Koncernens andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Detta innebär att värderingen sker till ägd andel av värdet på intresseföretagsandelarna med värdeförändringen i resultaträkningen. Koncernen har vinstdelningsavtal med samarbetspartners som innebär att koncernens bolag kan träda sig de rättigheter och skyldigheter som föreligger i egenskap av ägare i intresseföretagen till en i förväg bestämd värdering. Rätten till utdelningar och andel av vinster tillfaller Green Properties för hela projektiden oavsett när aktierna tillträds. Den viktigaste tillgången i värderingen avser värderingen av förvaltningsfastigheterna i intresseföretagen.

Värdering av Förvaltningsfastigheter i intresseföretag

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värden enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

Realiserade värdeförändringar redovisas i intresseföretagets resultaträkning på raden "Resultat från andelar i intresseföretag". Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Dessa poster ingår i Green Properties redovisade resultat från andelar i intresseföretag.

För förvaltningsfastigheter under uppförande klassificeras dessa som en förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen om avsikten är att den kommer att användas som förvaltningsfastighet i koncernen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. I förvaltningsfastigheter redovisa verkligt värde på byggrätter.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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 tillgångens nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part i ett finansiellt instrument i enlighet med instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkningen redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens instrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlusträservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalsstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlusträservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flera scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlusträserv. Förändringar av förlusträserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om kommande standarder

Nya och förändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter i koncernens intresseföretag. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 4 Arvode till revisor

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdraget	0	150
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	0	150
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	60	-
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	60	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen har under året inte haft några anställda.

Not 6 Skatt

Skatt i Resultaträkning	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-918	0
	-918	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt i resultaträkningar	-918	0
Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital och koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.		
Effektiv skatt	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avstämning av effektiv skattesats:		
Resultat före skatt	610	11 948
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,8% (21,4 %)	-126	-2 557
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-792	0
Resultat från intresseföretag som redovisas efter skatt	0	2 559
Ej aktiverade underskottsavdrag	0	-2
Skillnader i skattesats för uppskjuten skatt	0	0
Redovisad skatt	-918	0
Effektiv skattesats	Neg	0,0%

Not 7 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Hysesfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Detta innebär att redovisat upplupet anskaffningsvärde stämmer väl överens med verkligt värde.

Not 8 Andelar i intresseföretag

Moderföretagets, Green Properties Sweden AB (publ), innehav i direkta och indirekta intresseföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Huvudsaklig aktivitet	Verksamhetsort	2021-12-31	2020-12-31
Dalny Fastigheter AB	Fastighetsförvaltning	Knivsta	*	*
Holding 1 i Uppsala AB	Fastighetsförvaltning	Knivsta	*	*
T.Andreasson Nydal Knivsta Ekonomisk förening	Fastighetsförvaltning	Knivsta	*	*
T.Andreasson Fastigheter Huddinge 2 AB	Fastighetsutveckling	Huddinge	*	*
T.Andreasson Fastigheter Huddinge AB	Fastighetsutveckling	Huddinge	*	*

* = För dessa innehav har Green Properties Sweden AB eller dess dotterföretag rätten att förvärva andelar uppgående till 20% av respektive bolags aktier varför dessa redovisas som intresseföretag enligt reglerna i IAS 28.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 662	9 642
Förvärv	0	0
Resultatandel	0	11 960
Försäljningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	21 662	21 662

Not 9 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 500 000 stamaktier (500) av aktieslag A. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med tio röster per aktie. Därutöver finns 5 000 000 aktier av aktieslag B. Varje aktie av aktieslag B berättigar till en röst vid bolagsstämman. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgick till 0,10 kr per aktie (100 kr/100 kr).

	2021	2020
Antal utestående aktier vid årets börjar	500	500
Nyemission	5 000 000	0
Aktiesplit	499 500	0
Antal utestående aktier vid årets slut	5 500 000	500

I samband med nyemissionen under 2021 ökade aktiekapitalet till 500 000 kr.

Not 10 Finansiella risker

Green Properties strävar efter att ha en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i den nationella och internationella ekonomiska utvecklingen, lagstiftning och av företagets eget agerande. Arbetet avseende riskhantering syftar till att analysera de risker som bolaget möter samt, så långt som möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker: kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prISRISK) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på förutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställt finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa koncernens betalningsförmåga över tid.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutansik, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom att ha en tillräckligt stor likviditet i form av banktillgodohavanden.

Koncernens kontraktensliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2021-12-31						Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Leverantörsskulder	23					23	
Skulder till koncernföretag	117					117	
Skatteskulder	949					949	
Övriga kortfristiga skulder	46					46	
Upplupna kostnader	50					50	
Summa	1185	0	0	0	0	1185	

Löptidsanalys	2020-12-31						Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Leverantörsskulder	2					2,0	
Skulder till koncernföretag	40					40,0	
Övriga kortfristiga skulder	80					80	
Upplupna kostnader	205					205	
Summa	327	0	0	0	0	327	

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär de svårigheter som kan uppstå med att hitta finansiering med rimliga villkor vid en given tidpunkt. Koncernens ledande befattningshavare har sedan länge ett stort kontaktnät och åtnjuter ett stort förtroende hos banker och kreditgivare vilket gör att bedömningen är att möjligheterna till upplåning är goda.

Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag.

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor förutom i de fall koncernbidrag skickas för att utjämna resultat mellan bolag av skatteskal.

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Koncernbidrag	Fordran på balans-dagen	Skuld på balans- dagen
Moderbolag					
2021	-	-	-	499	117
2020	-	-	150	150	40
	0	0	0	0	0

Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettomsättning		-	-
Administrationskostnader	4	-70	-152
Rörelseresultat		-70	-152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475	-
Resultat efter finansiella poster		-545	-152
Erhållna koncernbidrag	7	-	150
Resultat före skatt		-545	-2
Skatt	5	0	0
Årets resultat		-545	-2

MODEBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		-545	-2
Ovrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-545	-2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Finansiella Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	25	15
Summa anläggningstillgångar		25	15
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		499	150
Övriga fordringar	3	0	50
Likvida medel	3	0	0
Summa omsättningstillgångar		499	200
SUMMA TILLGÅNGAR		524	215
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		541	-15
Årets resultat		-545	-2
Summa eget kapital		496	33
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4	2
Skulder till koncernföretag		6	11
Övriga kortfristiga skulder	3	18	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0	154
Summa kortfristiga skulder		28	182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		524	215

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	
Inbetalt aktiekapital 2020-01-01	50	-	-15	35
Omföring resultat föregående år	-	-15	15	
Årets resultat	-	-	-2	-2
Årets övrigt totalresultat	-	-	0	0
Årets totalresultat	50	-15	-2	-2
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	-15	-2	33
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-15	-2	33
Omföring resultat föregående år	-	-2	2	0
Årets resultat	-	-	-545	-545
Årets övrigt totalresultat	-	-	0	0
Årets totalresultat	-	-	-545	-545
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Aktieägartillskott	-	558	-	558
Nyemission	450	-	-	450
	-	-	0	0
Summa	450	0	0	1 008
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	-17	-545	496

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	2021-01-01	2020-01-01	
Belopp i Tkr	Not	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-545	-152
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar och utrangeringar		0	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-545	-152
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-300	0
Förändringar av rörelseskulder		-154	152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-999	0
Investeringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		450	0
Investeringar i dotterbolag		-10	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		440	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-	-
Utdelning		-	-
Erhållna aktieägartillskott		559	-
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		559	0
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		0	0

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot företagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de lättadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15	15
Förvärv	10	-
Utgående anskaffningsvärde	25	15

Företag	Org. Nr.	Säte	Koncernens andel	2021-12-31	2020-12-31
Green Properties Holding 3 AB	559227-7551	Stockholm	100%	5	5
Green Properties Fastigheter 3 AB	559225-8882	Stockholm	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
Green Properties Holding 1 AB	559226-1896	Stockholm	100%	5	5
Green Properties Fastigheter 1 AB	559226-1357	Stockholm	100%	Indirekt ägt	-
Andréasson & Svahn Equity AB	559252-1776	Stockholm	100%	5	-
Green Equity Sweden AB	559252-1651	Stockholm	100%	Indirekt ägt	-
Green Properties Holding AB	559252-1826	Stockholm	100%	5	-
Green Properties Fastigheter 4 AB	556883-9103	Stockholm	100%	Indirekt ägt	-
Green Properties Holding 2 AB	559228-1124	Stockholm	100%	5	5
Green Properties Fastigheter 2 AB	559227-8856	Stockholm	100%	Indirekt ägt	-
				25	15

Not 3 Finansiella instrument

För finansiella risker, se koncernens Not 10.

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte görs en beräkning av ett bedömt verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder. Detta görs genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Den tillgång som moderbolaget värderar till verkligt värde är avseende den fordran hänförlig till tilläggsköpeskillning avseende avyttringen av andelar i FFAB. För dessa utförs en intern värdering men grunden i denna värdering är befintliga fastighetsvärderingar i intresseföretagen vilka ligger till grund för beräkningen av tilläggsköpeskillningen.

Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna reglera koncernens fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevakar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, inklusive banktillgodohavanden. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget har under året inte haft några anställda.

Not 5 Skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	0	0
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-545	-2
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (21,4%)	112	0
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	
Ej avdragsgilla räntekostnader	0	0
Ej aktiverade underskottsavdrag	-112	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Övrigt	0	0
Redovisad skatt	0	0

Not 6 Eget kapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 500 000 stamaktier (500) av aktieslag A. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med tio röster per aktie. Därutöver finns 5 000 000 aktier av aktieslag B. Varje aktie av aktieslag B berättigar till en röst vid bolagsstämman. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgick till 0,10 kr per aktie (100 kr, 100 kr).

Not 7 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 2. Därutöver framgår intresseföretag av koncernens not 8. I not 12 till koncernens noter framgår de närståendetransaktioner som har genomförts under 2021.

Not 8 Arvode till revisor

	2021-12-31	2020-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdraget	0	150
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	0	150
	2021-12-31	2020-12-31
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	60	0
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	60	0

Not 9 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 10 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlade förluster (belopp i kronor):	
Ansamlade förluster	541 260
Årets resultat	-545 653
	-4 393
Styrelsen föreslår att ansamlade förluster behandlas så att:	
I ny räkning överföres	-4 393
	-4 393

Stockholm den 29 juni 2022

Christian Hähne
Styrelseordförande

Christoph Svahn
Verkställande direktör

Jamasb Ghofranifar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2022

Mazars AB

Alexander Palmér
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTOPH SVAHN (SSN-validerad)

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19871011xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-29 11:00:45 UTC



JAMASB GHOFANIFAR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830826xxxx

IP: 175.158.xxx.xxx

2022-06-29 13:12:19 UTC



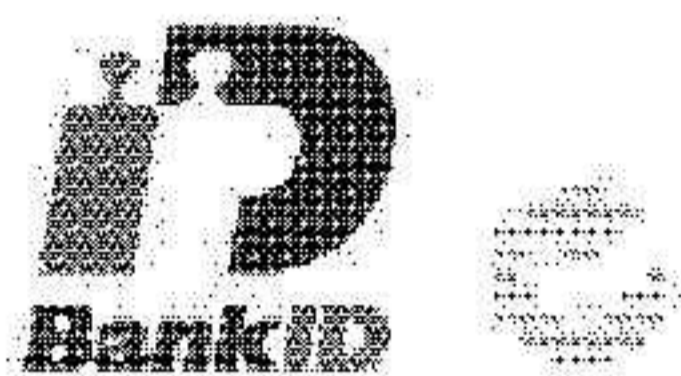
Christian Hahne (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19450401xxxx

IP: 95.143.xxx.xxx

2022-06-29 18:35:58 UTC



ALEXANDER PALMÉR (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 19830307xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2022-06-29 20:20:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Mazars AB
Alexander Palmér
Box 1317
111 83 Stockholm

Uttalande till företagets revisor i anslutning till revisionen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Green Properties Sweden AB (publ) för det räkenskapsår som avslutas 2021-12-31 och syftar till att ge uttryck för ledningens uppfattning om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, och vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och därmed ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning samt resultatet av verksamheten enligt god redovisningssed i Sverige. Det är styrelsen och verkställande direktören som är ansvarig för att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU.

Härmed bekräftas, utifrån bästa kunskap och förmåga, att:

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen enligt villkoren för gällande uppdragsbrev för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen, och vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning.
- Upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen har skett utifrån förutsättningen att moderbolaget och koncernen ska fortsätta sin verksamhet. Det är vår bedömning att det inte föreligger några hinder för dessas fortsatta drift.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats i enlighet med de lagar och den normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysts om i enlighet med de lagar och normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka moderbolagets och koncernens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på moderbolaget och koncernen är begränsad.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - Tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat.

- Ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - Obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen och koncernredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta/påstadda oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - Företagsledningen,
 - Anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - Andra personer både i och utanför företaget, när oegentligheterna har en väsentlig inverkan på årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar samt rättstvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi bekräftar att det inte finns något kvarstående krav från Tom Andreasson Holding AB (559215-6706) samt företrädaren Tom Andreasson avseende det vinstdelningsavtal som finns upprättat mellan Northrock Investment Group AB (559202-3484) och T.Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) (556723-0130).

Stockholm, datum enligt digital signatur

Christoph Svahn/Verkställande
direktör

Green Properties Sweden AB (publ)

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTOPH SVAHN (SSN-validerad)

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19871011xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-29 11:00:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Green Properties Sweden AB (publ)
Org. nr 559224-4262

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Green Properties Sweden AB (publ) för år 2021.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 ansvarig 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 Properties Sweden AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på

sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALEXANDER PALMÉR (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 19830307xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2022-06-29 20:20:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>