

Årsredovisning för  
**Green Kostern 9 AB**  
559283-1688

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-15        |
| Underskrifter                | 16          |



## Förvaltningsberättelse

Styrelse och verkställande direktör för Green Kostern 9 AB, 559283-1688, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och hyra ut fastigheten Lidingö Kostern 9.

Green Property AB, org.nr 559065-2342 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen. Green Group AB, org.nr 559102-4012 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

|                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | Belopp i Tkr |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Hysesintäkter   | 3 535      | 5 595      | 4 406      | 3 357      |              |
| Driftnetto      | 2 908      | 4 820      | 3 653      | 2 808      |              |
| Rörelseresultat | 808        | 2 129      | 864        | 448        |              |
| Soliditet %     | 20         | 22         | 25         | 3          |              |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den successivt lägre inflationstakten har inneburit att Riksbanken vid ett flertal tillfällen det senaste året har sänkt sin styrränta. Även om marknadsräntorna till följd av detta har sjunkit under året är dessa på relativt höga nivåer. Detta tillsammans med en ökad prisnivå för många varor och tjänster efter tidigare års stigande inflation påverkar fortsatt många företag och hushåll vilket skapar en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen.

Då bolagets intäkter till större delen utgörs från uthyrning av lokaler till liten del kopplade till servicenäringsen, bedömer vi intäktsflödena för lokaler vara fortsatt starka.

Situationen är svårbedömd och kan förändras snabbt då inte alla eventuella effekter kan överblickas. 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 fortsatt stark vilket också innebär möjligheter att nyttja möjligheter som kan uppkomma.

## Förslag till vinstdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | 9 342 436          |
| årets resultat  | <u>-431 958</u>    |
| Totalt  | 8 910 478          |
| <br>  |                    |
| disponeras för  |                    |
| balanseras i ny räkning                               | <u>8 910 478</u>   |
| Summa   | 8 910 478          |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i Tkr</i>                      | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter                            | 2          | 3 535                             | 5 595                             |
| Övriga rörelseintäkter                   |            | 290                               | -                                 |
| Fastighetskostnader                      | 3          | -917                              | -775                              |
| <b>Driftnetto</b>                        |            | <b>2 908</b>                      | <b>4 820</b>                      |
| Central administration                   | 4          | -1 142                            | -1 737                            |
| Avskrivningar                            | 5          | -958                              | -954                              |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>808</b>                        | <b>2 129</b>                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Finansiella intäkter                     | 6          | 1                                 | 11                                |
| Finansiella kostnader                    | 7          | -2 015                            | -1 856                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-1 206</b>                     | <b>284</b>                        |
| Koncernbidrag                            |            | 972                               | 97                                |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-234</b>                       | <b>381</b>                        |
| Uppskjuten skatt                         | 8          | -198                              | -262                              |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-432</b>                       | <b>119</b>                        |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                         | 9          | 40 729            | 41 517            |
|   |            | <u>40 729</u>     | <u>41 517</u>     |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                        | 10         | 616               | 813               |
|   |            | <u>616</u>        | <u>813</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>41 345</b>     | <b>42 330</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 1 492             | 787               |
| Fordringar hos koncernföretag                   |            | 972               | -                 |
| Övriga fordringar                               |            | 77                | 83                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 21                | 9                 |
|   |            | <u>2 562</u>      | <u>879</u>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>2 562</b>      | <b>879</b>        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>43 907</b>     | <b>43 209</b>     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 25                | 25                |
|  |            | <u>25</u>         | <u>25</u>         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 9 342             | 9 223             |
| Årets resultat                               |            | -432              | 119               |
|  |            | <u>8 910</u>      | <u>9 342</u>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>8 935</u>      | <u>9 367</u>      |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 29 349            | 29 823            |
| Övriga långfristiga skulder                  |            | 281               | 251               |
|  |            | <u>29 630</u>     | <u>30 074</u>     |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13<br>11   | 474               | 474               |
| Förskott från kunder                         |            | -                 | 290               |
| Leverantörsskulder                           |            | -166              | 133               |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 3 190             | 1 684             |
| Skatteskulder                                |            | 330               | 330               |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 453               | 129               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 1 061             | 728               |
|  |            | <u>5 342</u>      | <u>3 768</u>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>43 907</u>     | <u>43 209</u>     |

## Förändring av eget kapital

|   | <i>Aktiekapital</i> | <i>Balanserad<br/>vinst</i> | <i>Summa<br/>eget kapital</i> |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | 25                  | 11 664                      | 11 689                        |
| Utdelning                               |                     | -2 441                      | -2 441                        |
| Årets resultat                          |                     | 119                         | 119                           |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>25</b>           | <b>9 342</b>                | <b>9 367</b>                  |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | 25                  | 9 342                       | 9 367                         |
| Årets resultat                          |                     | -432                        | -432                          |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>25</b>           | <b>8 910</b>                | <b>8 935</b>                  |

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 250 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i tkr</i>   | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat före skatt.  |            | -234                              | 381                               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 13         | 958                               | 954                               |
|   |            | <u>724</u>                        | <u>1 335</u>                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>724</b>                        | <b>1 335</b>                      |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning/minskning Kundfordringar   |            | -705                              | -248                              |
| Ökning/minskning Övriga fordringar  |            | -979                              | 2 823                             |
| Ökning/minskning Leverantörsskulder   |            | -299                              | -178                              |
| Ökning/minskning Övriga skulder   |            | 1 873                             | 1 482                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>614</b>                        | <b>5 214</b>                      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i ny- till- och ombyggnationer  |            | -170                              | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-170</b>                       | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån   |            | -444                              | -2 773                            |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare                                  |            | -                                 | -2 441                            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-444</b>                       | <b>-5 214</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Green Kostern 9 AB är ett helägt dotterbolag till Green Property AB, org.nr. 559065-2342, med säte i Stockholm och ingår i Green Group koncernen.

### Allmänna upplysningar

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Hysesintäkter*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Driftnetto*

Rörelsens huvudintäkter samt direkta förvaltningskostnader.

#### *Förvaltningsresultat*

Resultat före finansiella intäkter och kostnader.

#### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

### Intäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

### Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

### Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden avyttras. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, vilket innebär att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt aktuell skattesats om 20,6%.

### Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- Skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga.
- Skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras.
- Redovisningsmässigt befintliga underskottsavdrag.

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster, värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och avyttring av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

### Avskrivningar

Avskrivningar redovisas avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På de, under året, anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 35-150 år

Byggnadsinventarier 15-40 år

Markanläggningar 5-20 år

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

### Nedskrivningar

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdag och redovisas till nominellt värde.

### Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Krediterna från Green Property AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Green Property ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### Koncernbidrag

Både lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt/kostnad.

### Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftkostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

### Not 2 Hyresintäkter

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1   | 2 518                     | 3 160                     |
| Avtalade hyresintäkter år 2-5 | 184                       | 2 774                     |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 702</b>              | <b>5 934</b>              |

### Not 3 Fastighetskostnad

|                          | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader           | -508                      | -465                      |
| Reparation och underhåll | -245                      | -145                      |
| Fastighetsskatt          | -164                      | -165                      |
| <b>Summa</b>             | <b>-917</b>               | <b>-775</b>               |

### Not 4 Arvode till revisorer

Arvode till revisorerna debiteras moderbolaget Green Property AB.

### Not 5 Avskrivningar

|                                | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader och markanläggningar | -508        | -503        |
| Byggnadsinventarier            | -450        | -451        |
| <b>Summa</b>                   | <b>-958</b> | <b>-954</b> |

### Not 6 Finansiella intäkter

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | -                         | 10                        |
| Ränteintäkter, övriga         | 1                         | 1                         |
| <b>Summa</b>                  | <b>1</b>                  | <b>11</b>                 |

## Not 7 Finansiella kostnader

|                                | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -84                       | -19                       |
| Räntekostnader, kreditinstitut | -1 924                    | -1 837                    |
| Räntekostnader, övriga         | -7                        | -                         |
| <b>Summa</b>                   | <b>-2 015</b>             | <b>-1 856</b>             |

## Not 8 Inkomstskatt

Inkomstskatt för aktiebolag i Sverige 2024 är 20,6%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- Skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga.
- Skattemässiga avdrag för ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

## Avstämning av effektiv skatt

|  | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt                                | -234                      | 381                       |
| Skatt enligt gällande skattesats,<br>20,6%         | 48                        | -79                       |
| Ej avdragsgilla kostnader                          | -246                      | -183                      |
| Skattemässig effekt avseende övriga<br>justeringar | -                         | -                         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                    | <b>-198</b>               | <b>-262</b>               |

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i>             |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 45 477        | 45 477        |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer   | 170           | -             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 647</b> | <b>45 477</b> |
| <br>  |               |               |
| Ingående avskrivningar                          | -3 960        | -3 006        |
| Årets avskrivningar                             | -958          | -954          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 918</b> | <b>-3 960</b> |
| <br>  |               |               |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 729</b> | <b>41 517</b> |
| <br>  |               |               |
| <b>Verkligt värde</b>                           | <b>59 500</b> | <b>60 000</b> |
| <br>  |               |               |
| Bokfört värde byggnad                           | 23 546        | 23 719        |
| Bokfört värde mark och markanläggning           | 11 122        | 11 122        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>34 668</b> | <b>34 841</b> |
| <br>  |               |               |
| Bokfört värde byggnads- och markinventarier     | 6 053         | 6 503         |
| Bokfört värde pågående investeringar            | 8             | 173           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>6 061</b>  | <b>6 676</b>  |

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

## Not 10 Uppskjuten skatt

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Specifikation uppskjuten skattefordran</b> |            |            |
| Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag | 616        | 813        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>616</b> | <b>813</b> |

## Not 11 Skulder

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>                      |               |               |
| Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen                      | 474           | 474           |
| Förfallotidpunkt längre än ett år men inom fem år från balansdagen | 29 349        | 29 823        |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år                  | 1 678         | 1 610         |
| <b>Summa</b>   | <b>31 501</b> | <b>31 907</b> |

I den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut avser det nästa års amortering. Styrelsen omförhandlar skulder till kreditinstitut löpande vilket leder till att resterande del klassificeras som långfristiga skulder till kreditinstitut.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- Kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet.
- Ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt.
- Motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Green Group AB och styrs av Green Group ABs finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade krediter består i huvudsak av revalverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning.

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Räntebärande skulder</b> |               |               |
| Skulder till kreditinstitut | 29 823        | 30 297        |
| <b>Summa</b>                | <b>29 823</b> | <b>30 297</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter     | 1 021        | 681        |
| Upplupna förvaltningskostnader | 36           | 42         |
| Upplupna räntekostnader        | 4            | 5          |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 061</b> | <b>728</b> |

## Not 13 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

Följande icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Övriga justeringar | 958        | 954        |
| <b>Summa</b>       | <b>958</b> | <b>954</b> |

## Not 14 Ställda säkerheter

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |               |               |
| Fastighetsinteckningar                   | 31 600        | 31 600        |
| <b>Summa</b>                             | <b>31 600</b> | <b>31 600</b> |

### **Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den successivt lägre inflationstakten har inneburit att Riksbanken vid ett flertal tillfällen det senaste året har sänkt sin styrränta. Även om marknadsräntorna till följd av detta har sjunkit under året är dessa på relativt höga nivåer. Detta tillsammans med en ökad prisnivå för många varor och tjänster efter tidigare års stigande inflation påverkar fortsatt många företag och hushåll vilket skapar en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen.

Situationen är svårbedömd och kan förändras snabbt då inte alla eventuella effekter kan överblickas. 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 fortsatt stark vilket också innebär möjligheter att nyttja möjligheter som kan uppkomma.

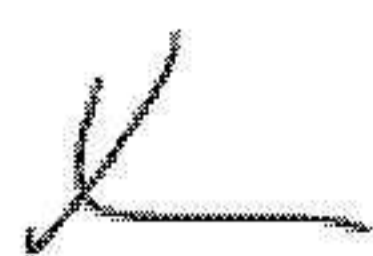
### **Not 16 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av företagets nettoomsättning utgjorde 0 % ( 0 % ) försäljning till andra koncernföretag.

Av rörelsekostnaderna utgjorde 50 % ( 62 % ) inköp från andra koncernföretag.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.



Niklas Borg  
Styrelseordförande



Gustaf Grundström  
Verkställande direktör



Robin Englén

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

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557540948639

## Dokument

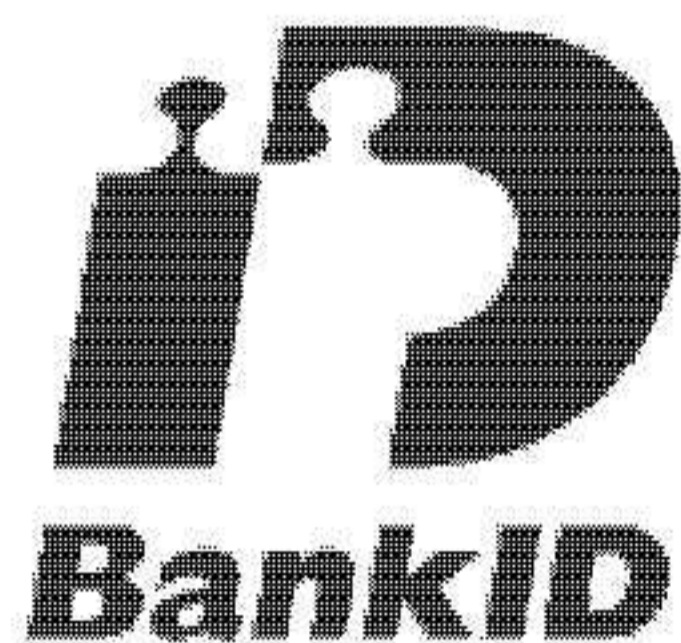
**Green Kostern 9 AB**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-03-07 09:43:21 CET (+0100) av Olivia Sobéus (OS)  
Färdigställt 2025-03-07 16:19:11 CET (+0100)

## Initierare

**Olivia Sobéus (OS)**  
Green Group AB  
Org. nr 559102-4012  
avtal@greengroup.se  
+46709119938

## Signerare

**Niklas Borg (NB)**  
Personnummer 19770125-0610  
niklas@greengroup.se  
+46731505151



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'NB'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NIKLAS BORG"  
Signerade 2025-03-07 12:28:29 CET (+0100)

**Robin Englén (RE)**  
Personnummer 19840821-0477  
robin@greengroup.se  
+46707550657



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RE'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBIN ERIK ENGLÉN"  
Signerade 2025-03-07 11:54:47 CET (+0100)



# Verifikat

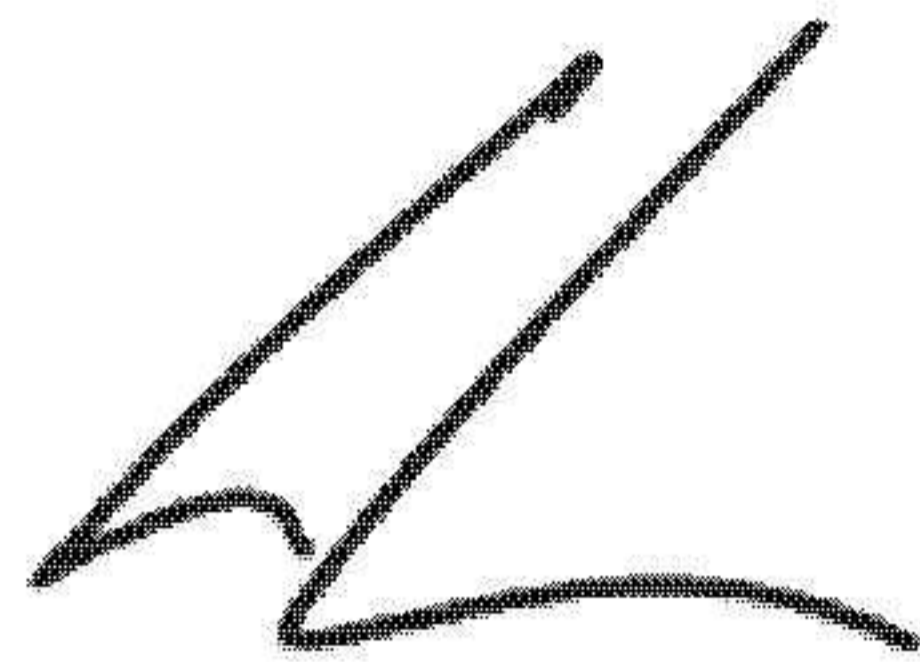
Transaktion 09222115557540948639

Gustaf Grundström (GG)

Personnummer 198404110614

gustaf@greengroup.se

+46706505070



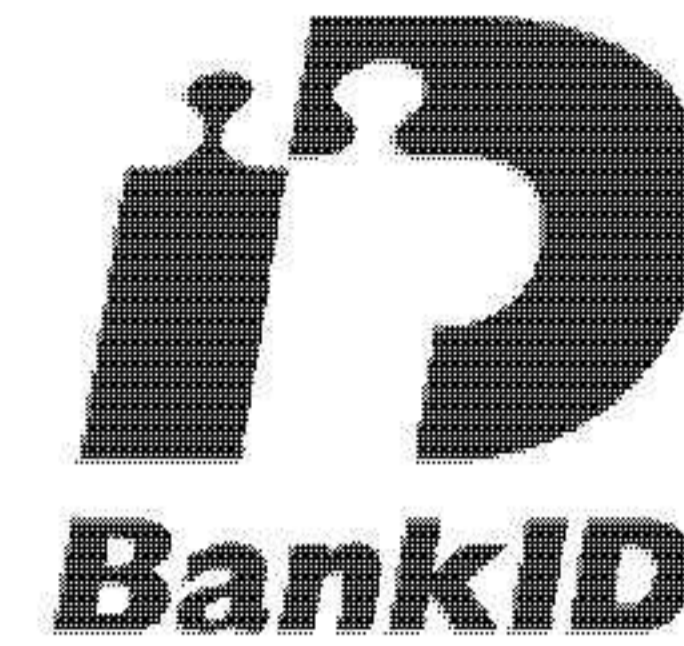
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustaf André Grundström"

Signerade 2025-03-07 15:57:58 CET (+0100)

Mikael Östblom (MÖ)

Personnummer 700522-7231

mikael.ostblom@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Mikael Östblom"

Signerade 2025-03-07 16:19:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Green Kostern 9 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-03-07. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-03-07



Robin Englén

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Green Kostern 9 AB

Org.nr. 559283 - 1688

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Green Kostern 9 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Green Kostern 9 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Green Kostern 9 AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

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

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

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Green Kostern 9 AB för år 2024 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 Green Kostern 9 AB enligt god revisionsmed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 försumelse 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 16:20

SENT BY OWNER:

Daniel Gustavsson · 07.03.2025 09:25

DOCUMENT ID:

S1qFTQ\_i1x

ENVELOPE ID:

S10vTX\_i1e-S1qFTQ\_i1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Green Kostern 9 AB 2024-01-01--2024-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION                  | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Björn Mikael Östblom<br>mikael.ostblom@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 07.03.2025 16:20<br>07.03.2025 16:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)<br>IP: 194.14.78.10 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed