

**Årsredovisning**  
för  
**Green S Portfölj 1 AB**  
556857-0567

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Green S Portfölj 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-21

  
Stefan Nilsson

Styrelsen och verkställande direktören för Green S Portfölj 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter genom dotterföretag. Green Storage företagen förvärvar, bygger och förvaltar kommersiella fastigheter. I dessa fastigheter kommer Green Storage att driva säkra och lättillgängliga selfstorage-anläggningar och mer traditionell lokaluthyrning. Green Storage hade vid räkenskapsårets utgång nio fastigheter och flera projekt under förvärv eller utveckling. Green Storage hade 2020 fem öppna anläggningar, den första selfstorage-anläggningen öppnade april 2019 i Västberga och den senaste öppnade i Huvudsta i november 2021. Green Storage affärsidé är att i ägda fastigheter hyra ut förråd till företag och privatpersoner. Green Storage erbjuder sina kunder en digital och nyckelfri lösning som möjliggör en bättre service för kunderna till en lägre kostnad för Green Storage.

Green Storages strategi är att fortsätta förvärva bra belägna fastigheter i Stockholms regionen för att kombinera uthyrning av kommersiella lokaler med uthyrning av förråd.

Green s Portfölj 1 AB är ett helägt dotterföretag till Green S AB, org nr 559142-2059 med säte i Stockholm.

Green S AB, org nr 559142-2059, upprättar koncernredovisning för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 512	-9 867	5 606	-4 276
Soliditet (%)	0	3	5	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Bolaget bedriver sen 2018-07-01 ingen förvaltningsverksamhet.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	16 478 664	-6 426 043	<b>10 102 621</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 426 043	6 426 043	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		16 000 000		<b>16 000 000</b>
Årets resultat			-26 019 771	<b>-26 019 771</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>26 052 621</b>	<b>-26 019 771</b>	<b>82 850</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 100 000 kr (100 000 kr)

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 052 621
årets förlust	-26 019 771
	<b>32 850</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	32 850
	<b>32 850</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	10 730	-1 256
		10 730	-1 256
<b>Rörelseresultat</b>		10 730	-1 256
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	404 504	4 656 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	15 046	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-20 942 179	-14 522 561
		-20 522 629	-9 865 697
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-20 511 899	-9 866 953
Bokslutsdispositioner		880 989	3 834 722
<b>Resultat före skatt</b>		-19 630 910	-6 032 231
Skatt på årets resultat		-6 388 861	-393 811
<b>Årets resultat</b>		-26 019 771	-6 426 042

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6, 7

351 067 320

350 662 816

**351 067 320**

**350 662 816**

**Summa anläggningstillgångar**

**351 067 320**

**350 662 816**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

41 693 489

0

Övriga fordringar

10 095

156 617

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

854 604

559 374

**42 558 188**

**715 991**

##### *Kassa och bank*

0

106 948

**Summa omsättningstillgångar**

**42 558 188**

**822 939**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**393 625 508**

**351 485 755**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

26 052 621

16 478 664

Årets resultat

-26 019 771

-6 426 042

**32 850**

**10 052 622**

**Summa eget kapital**

**82 850**

**10 102 622**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

9 454 228

3 065 367

**Summa avsättningar**

**9 454 228**

**3 065 367**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

235 000 000

210 000 000

Övriga skulder

5 980 000

5 980 000

**Summa långfristiga skulder**

**240 980 000**

**215 980 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 181 588

3 431 019

Skulder till koncernföretag

137 926 842

118 674 359

Övriga skulder

0

69 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

162 499

**Summa kortfristiga skulder**

**143 108 430**

**122 337 766**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**393 625 508**

**351 485 755**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga

överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultatandel kommanditbolag	404 504	4 656 864
	<b>404 504</b>	<b>4 656 864</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	15 036	0
Övriga ränteintäkter	10	0
	<b>15 046</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	4 577 233	3 732 211
Övriga räntekostnader	16 364 946	10 790 350
	<b>20 942 179</b>	<b>14 522 561</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 662 816	266 464 460
Inköp		79 541 492
Resultat från andelar i kommanditbolag	404 504	4 656 864
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>351 067 320</b>	<b>350 662 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351 067 320</b>	<b>350 662 816</b>

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Green S Hjulmakaren 2 AB	100%	100%	500	24 655 373
Green S Rasten 2 AB	100%	100%	500	39 065 687
Green S Andelar AB	100%	100%	500	150 000
Green S Skälby 2 14 AB	100%	100%	500	19 106 153
Green S Ekfatet AB	100%	100%	1 000	56 308 656
Green S Domherren 5 AB	100%	100%	500	5 849 680
Green S Vreten 12 KB	99,9%	99,9%	999	61 684 365
Green S Veden 103 AB	100%	100%	500	15 350 000
Green S Förgasaren 5 AB	100%	100%	500	13 250 000
Green S Kopparen 3 AB	100%	100%	500	10 450 000
Green S Söderbymalm 7 14 AB	100%	100%	500	24 526 905
Green S Ankarsrum 1 AB	100%	100%	500	47 129 786
Green S Huvudsta 3 29 AB	100%	100%	500	33 540 715
				<b>351 067 320</b>

	Org.nr	Säte
Green S Hjulmakaren 2 AB	556871-1682	Stockholm
Green S Rasten 2 AB	559140-8744	Stockholm
Green S Andelar AB	559118-1804	Stockholm
Green S Skälby 2 14 AB	559170-1015	Stockholm
Green S Ekfatet AB	556715-6467	Stockholm
Green S Domherren 5 AB	559116-6730	Stockholm
Green S Vreten 12 KB	916614-4395	Stockholm
Green S Veden 103 AB	559225-9294	Stockholm
Green S Förgasaren 5 AB	559226-5721	Stockholm
Green S Kopparen 3 AB	559226-5739	Stockholm
Green S Söderbymalm 7 14 AB	559230-6277	Stockholm
Green S Ankarsrum 1 AB	556587-9854	Stockholm
Green S Huvudsta 3 29 AB	559308-4634	Stockholm

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	9 454 228	9 454 228
	<b>9 454 228</b>	<b>9 454 228</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	3 065 367	3 065 367
	<b>3 065 367</b>	<b>3 065 367</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	235 000 000	210 000 000
	<b>235 000 000</b>	<b>210 000 000</b>

**Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Green S AB med organisationsnummer 559142-2059 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Green S AB med organisationsnummer 559142-2059 med säte i Stockholm.

Green S Portfölj 1 AB  
Org.nr 556857-0567

11 (11)

Stockholm 2023-06-21



Oscar Maltesen  
Ordförande



Per Sjöblom  
Ledamot



Stefan Nilsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisör

2023070712248

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Green S Portfölj 1 AB, org.nr 556857-0567

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Green S Portfölj 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Green S Portfölj 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Green S Portfölj 1 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Green S Portfölj 1 AB enligt god revisors sed 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 S Portfölj 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Green S Portfölj 1 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 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. 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

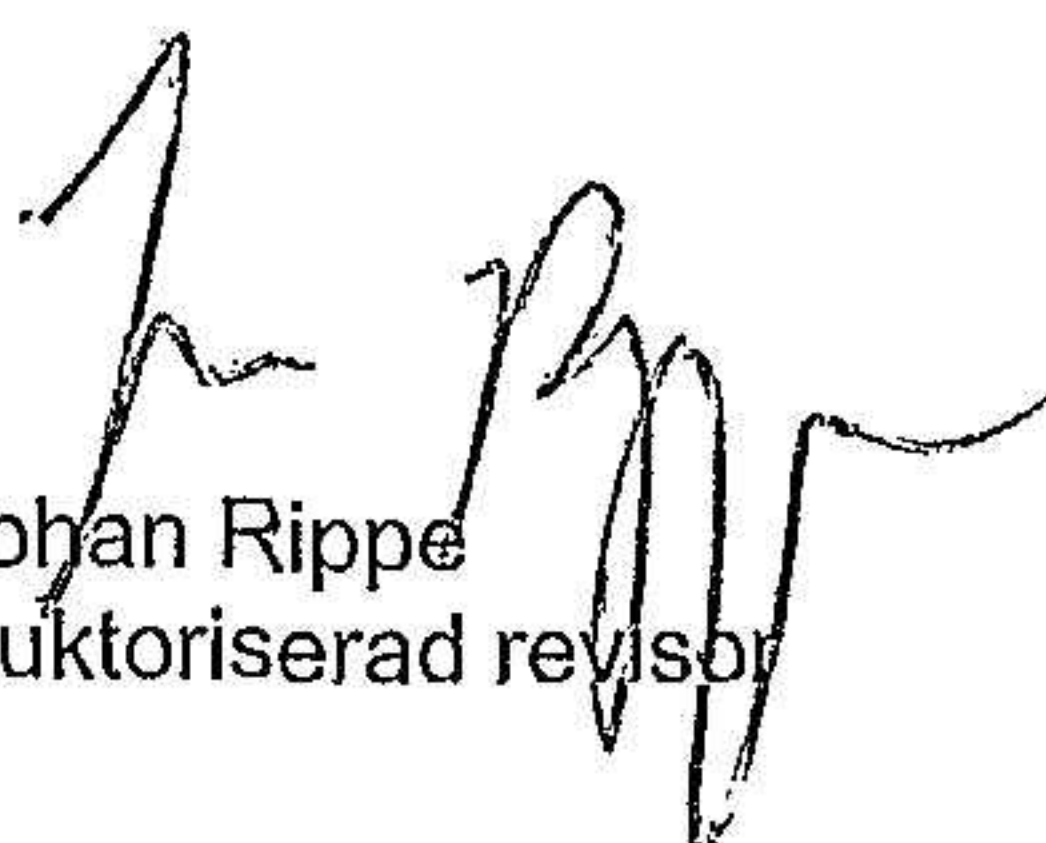
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisor