

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Green Krejaren 21 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-07. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2024-03-07



Robin Englén

Årsredovisning för  
**Green Krejaren 21 AB**  
559081-2698

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<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 Krejaren 21 AB, 559081-2698, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Information om verksamheten

Företaget innehar tomträtt till fastigheten Krejaren 21 och äger en byggnad för uthyrning på denna fastighet.

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

Under räkenskapsåret har uppskrivningsfond, bundet eget kapital, omvandlats till balanserad vinst, fritt eget kapital. Utdelning har sedan skett till koncernmoderbolaget Green Property AB för att minska fordringar hos koncernföretag.

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Hysesintäkter	8 988	5 368	5 294	6 313	4 405
Driftnetto	7 128	3 232	3 274	3 550	1 917
Rörelseresultat	1 567	-2 392	-721	-392	-2 915
Soliditet %	23	24	24	20	21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

## Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	36 823 477
årets resultat	-3 007 177
Totalt	<u>33 816 300</u>
disponeras för	
utdelning, 500 st aktier * 67 600 kronor per aktie	33 800 000
balanseras i ny räkning	<u>16 300</u>
Summa	33 816 300

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	2	8 988	5 368
Övriga rörelseintäkter		3	-
Fastighetskostnader	3	-1 864	-2 137
<b>Driftnetto</b>		<b>7 127</b>	<b>3 231</b>
Central administration	4	-2 670	-2 838
Avskrivningar	5	-2 891	-2 786
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 566</b>	<b>-2 393</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	1 265	999
Finansiella kostnader	7	-5 791	-2 741
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 960</b>	<b>-4 135</b>
Koncernbidrag		-	3 540
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 960</b>	<b>-595</b>
Uppskjuten skatt	8	-47	7
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 007</b>	<b>-588</b>

Årets resultat överrensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Förvaltningsfastigheter	9	101 104	98 615
		<u>101 104</u>	<u>98 615</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Uppskjuten skattefordran	10	1 385	1 499
		<u>1 385</u>	<u>1 499</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 489</b>	<b>100 114</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 369	7 243
Fordringar hos koncernföretag		34 290	42 510
Övriga fordringar		918	1 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309	309
		<u>44 886</u>	<u>51 330</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 886</b>	<b>51 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>147 375</b>	<b>151 444</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	35 441
		<u>50</u>	<u>35 491</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		36 823	1 970
Årets resultat		-3 007	-588
		<u>33 816</u>	<u>1 382</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 866</u>	<u>36 873</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	11 298	11 365
		<u>11 298</u>	<u>11 365</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	96 553	98 132
Övriga långfristiga skulder		238	238
		<u>96 791</u>	<u>98 370</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 579	1 579
Leverantörsskulder		26	351
Skatteskulder		189	114
Övriga kortfristiga skulder		689	495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 937	2 297
		<u>5 420</u>	<u>4 836</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>147 375</u>	<u>151 444</u>

## Förändring av eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>36 256</b>	<b>1 155</b>	<b>37 462</b>
Förändring uppskrivningsfond		-815	815	
Årets resultat			-589	-588
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>35 441</b>	<b>1 381</b>	<b>36 874</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>35 441</b>	<b>1 381</b>	<b>36 874</b>
Förändring uppskrivningsfond		-35 441	35 441	
Årets resultat			-3 007	-3 007
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>33 815</b>	<b>33 867</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betal

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 960	-4 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	13	2 891	2 787
		-69	-1 348
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-69</b>	<b>-1 348</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning Kundfordringar		-2 127	-2 908
Ökning/minskning Övriga fordringar		7 643	1 935
Ökning/minskning Leverantörsskulder		-326	351
Ökning/minskning Övriga skulder		1 838	403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 959</b>	<b>-1 567</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny- till- och ombyggnationer		-5 380	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 380</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	3 540
Amortering av lån		-1 579	-1 973
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 579</b>	<b>1 567</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 Krejaren 21 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 kontraktetsdag, 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 säljs. 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 deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande 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 eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning 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 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 bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa 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 t ex 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 vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

### Not 2 Hyresintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	11 638	8 762
Avtalade hyresintäkter år 2-5	37 938	26 033
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	55 077	43 282
<b>Summa</b>	<b>104 653</b>	<b>78 077</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader	-68	60
Reparation och underhåll	1 381	1 527
Fastighetsskatt	551	550
<b>Summa</b>	<b>1 864</b>	<b>2 137</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

Arvode till revisorerna debiteras moderbolaget Green Property AB.

### Not 5 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och markanläggningar	1 018	913
Uppskrivning byggnader och markanläggningar	1 026	1 026
Byggnadsinventarier	847	847
<b>Summa</b>	<b>2 891</b>	<b>2 786</b>

### Not 6 Finansiella intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 263	999
Ränteintäkter, övriga	2	-
<b>Summa</b>	<b>1 265</b>	<b>999</b>

## Not 7 Finansiella kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-5 791	-2 741
<b>Summa</b>	<b>-5 791</b>	<b>-2 741</b>

## Not 8 Inkomstskatt

Inkomstskatt för aktiebolag i Sverige 2023 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

	2023-01-01- 2023-12-31	Procent	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	-2 960		-595
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	610	20,6	123
Ej avdragsgilla kostnader	-657		-116
Ej skattepliktiga intäkter	-		-
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-		-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-47</b>		<b>7</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Ingående anskaffningsvärden	113 901	113 901
Årets anskaffningar	5 241	-
Investeringar i ny- till-, och ombyggnationer	140	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 282</b>	<b>113 901</b>
Ingående avskrivningar	-15 287	-12 500
Årets avskrivningar	-2 891	-2 787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 178</b>	<b>-15 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 104</b>	<b>98 614</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>248 000</b>	<b>226 000</b>
Bokfört värde byggnad	87 866	84 670
	<b>87 866</b>	<b>84 670</b>
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	13 098	13 945
Bokfört värde pågående investeringar	140	
	<b>13 238</b>	<b>13 945</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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld/skattefordran</b>		
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	1 385	1 499
<b>Summa</b>	<b>1 385</b>	<b>1 499</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillander	11 298	11 365
<b>Summa</b>	<b>11 298</b>	<b>11 365</b>

## Not 11 Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	1 579	1 579
Förfallotidpunkt längre än ett år men inom fem år från balansdagen	96 553	98 132
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	3 842	3 257
<b>Summa</b>	<b>101 974</b>	<b>102 968</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 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.

### Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	98 132	99 710
<b>Summa</b>	<b>98 132</b>	<b>99 710</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 876	2 131
Upplupna förvaltningskostnader	45	150
Upplupna räntekostnader	17	16
<b>Summa</b>	<b>2 938</b>	<b>2 297</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:

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga justeringar	2 891	2 786
<b>Summa</b>	<b>2 891</b>	<b>2 786</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	105 235	105 235
<b>Summa</b>	<b>105 235</b>	<b>105 235</b>

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

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

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

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

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

Av rörelsekostnaderna utgjorde 78 % ( 35 %) 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 09222115557512323251

## Dokument

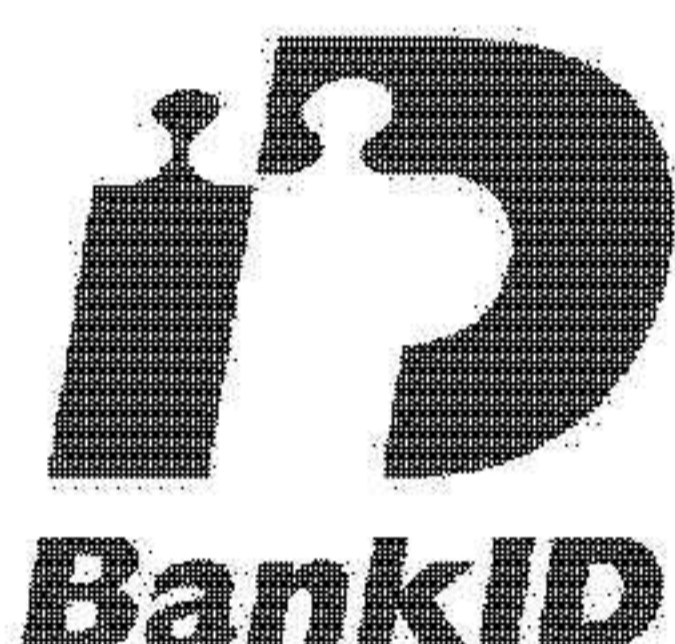
**Green Krejaren 21 AB**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-03-07 08:01:54 CET (+0100) av Olivia Sobéus (OS)  
Färdigställt 2024-03-07 13:13:43 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

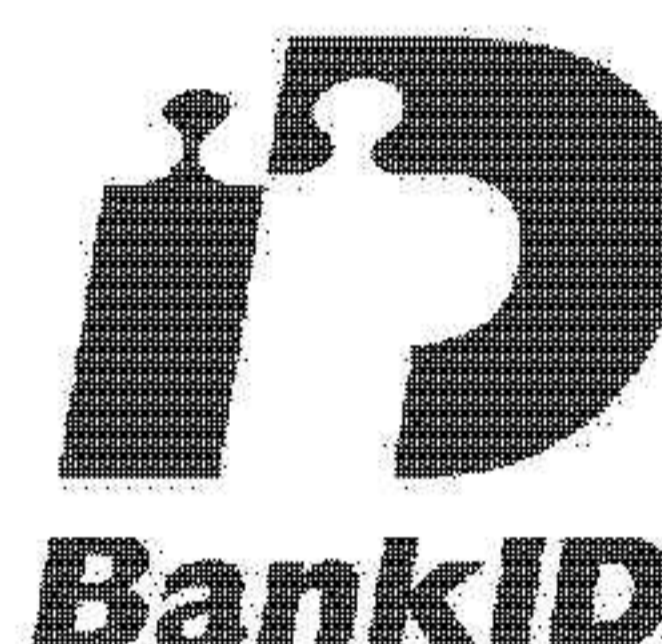
**Niklas Borg (NB)**  
Personnummer 19770125-0610  
niklas@greengroup.se  
+46731505151



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NIKLAS BORG"  
Signerade 2024-03-07 11:22:01 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 2024-03-07 11:15:34 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512323251

Gustaf Grundström (GG)

Personnummer 198404110614

gustaf@greengroup.se

+46706505070



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Karl Gustaf André Grundström'.

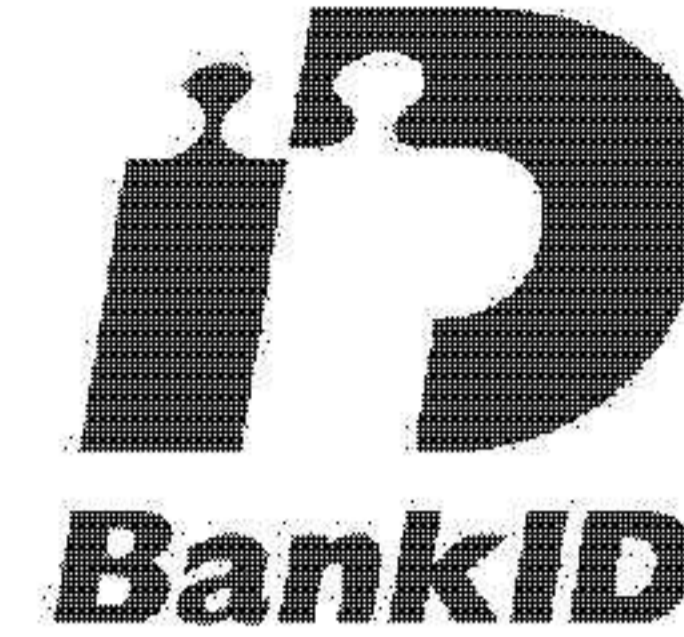
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustaf André Grundström"

Signerade 2024-03-07 08:11:52 CET (+0100)

Mikael Östblom (MÖ)

Personnummer 700522-7231

mikael.ostblom@se.gt.com



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

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

Signerade 2024-03-07 13:13:43 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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Green Krejaren 21 AB

Org.nr. 559081 - 2698

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Green Krejaren 21 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Green Krejaren 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Krejaren 21 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 Krejaren 21 AB för år 2023 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 Green Krejaren 21 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. 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2024 15:31

SENT BY OWNER:

Malte Mossberg · 07.03.2024 08:47

DOCUMENT ID:

SJgz-xD66

ENVELOPE ID:

rJMCWZeP6T-SJgz-xD66

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Green Krejaren 21 AB 2023-01-01--2023-12-31.

pdf

2 pages

## Activity log

DEPEND	ACTION	TIME	METHOD	IP
1. Björn Mikael Östblom	Signed	07.03.2024 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
mikael.ostblom@se.gt.com	Authenticated	07.03.2024 15:31	Low	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