

Årsredovisning 2024

Gröna Skolfastigheter AB (publ)

Gröna Skolfastigheter är ett fastighetsbolag som hållbart äger, förvaltar och utvecklar skol- och omsorgsfastigheter



Gröna
Skolfastigheter

Innehåll

Gröna Skolfastigheter på en minut	3
Året i korthet	4
Till Gröna Skolfastigheters aktieägare	6
Affärsidé, mål och strategier	8
Hållbarhetsredovisning	12
Marknadsförutsättningar	16
Aktuell intjäningsförmåga	18
Substansvärde	19
Finansiering	20
Styrelse och revisor	22
Risker och riskhantering	24
Koncernstruktur	27
Bolagsstyrning	28
Ägare	30
Förvaltnings- och projektfastigheter	31
Förvaltningsberättelse	50
Koncernens rapport över totalresultat	53
Rapport över koncernens finansiella ställning	54
Rapport över kassaflöde, koncern	55
Förändringar av eget kapital, koncern	56
Moderbolaget	57
Moderbolagets resultaträkning	57
Moderbolagets balansräkning	58
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	59
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	60
Redovisningsprinciper och noter	61
Underskrifter	70
Revisionsberättelse	71
Beräkning av alternativa nyckeltal	74
Bolagsordning	76
Definitioner	78
Kontakt	79

Gröna Skolfastigheter på en minut

Gröna Skolfastigheter är ett samhällsbygggarföretag med en uttalad vision att hållbart äga, förvalta och utveckla skol- och omsorgsfastigheter.

Koncernens verksamhet omfattar aktiv förvaltning, projektutveckling och nyproduktion.

En balanserad tillväxt genom förvaltning kombinerad med investeringar förväntas skapa långsiktigt värde för aktieägare.

Tillgångar

669 Mkr

Driftnetto

30 Mkr

Kassa

83 Mkr

Långsiktigt substansvärde

406 Mkr

Året i korthet

Intäkterna ökade med drygt 2 % till 34,4 miljoner kronor.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till cirka 7 miljoner kronor.

Intäkterna

Hysesintäkterna ökade med 2,3 % till 34,4 miljoner kronor (33,7 miljoner kronor föregående år).

Omvärdering av fastigheter

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -6 (-10) miljoner kronor. Värdet på Gröna Skolfastigheters förvaltnings- och projektfastigheter uppgick till 577,8 (576,4) miljoner kronor vid årsskiftet varav 7,5 (5,2) miljoner var pågående om- och nybyggnation och 570,3 (571,2) miljoner kronor var marknadsvärderade fastigheter.

Omvärdering av finansiella instrument

Värdeförändringar hänförliga till räntederivat uppgick till -1,2 (-2,0) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 6,9 miljoner kronor (4,5 miljoner kronor).

Antal aktier

Bolaget har efter räkenskapsåret slut erbjudit aktieägare att lösa in D-aktier mot vederlag i B-aktier alternativt B-aktier och kontanter. Efter erbjudandet fanns det totalt 293 590 stamaktier fördelade på 45 000 stamaktier serie A, 248 497 stamaktier serie B och 93 stamaktier serie D. Omräknade nyckeltal redovisas under alternativa nyckeltal från sida 74.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning per A- och B-aktie om 10,0 (2,5) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 18 660 (900) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 4 665 kr.

Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy som har som mål att utdelningen efter en uppbyggnadsfas ska uppgå till cirka 50 % av resultatet före värdeförändringar.

Nyckeltal i urval	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Substansvärde per A- och B-aktie, kr per aktie	1 351	1 367	1 396	1 230	381	228
Utdelning per D -aktie, kr (föreslagen)	18 660	900	720	720	-	-
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2024 föreslagen)	10,00	2,50	2,00	2,00	-	-
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	570	571	573	535	131	97
Likvida medel, Mkr	83	84	76	97	24	20
Substansvärde, Mkr	406	398	392	345	81	46
Driftnetto, Mkr	30	31	28	25	7	6
Nettoskuld / balansomslutning, %	22 %	23 %	24 %	22 %	32 %	41 %
Belåningsgrad, %	35 %	35 %	35 %	37 %	47 %	58 %

Q1

- Gröna Skolfastigheter distribuerar utdelning till aktieägare.

Q3

- Gröna Skolfastigheter betalar tilläggsköpeskillingar för förvaltningsfastigheterna Växthuset 17 och Herting 1:10, 1:12 i Falkenberg.
- Gröna Skolfastigheter distribuerar utdelning till aktieägare.

Q2

- Gröna Skolfastigheter distribuerar utdelning till aktieägare.
- Gröna Skolfastigheter publicerar årsredovisning för 2023.
- Bolagsstämman genomfördes den 13 juni 2024.

Q4

- Gröna Skolfastigheter distribuerar utdelning till aktieägare.

Till Gröna Skolfastigheters aktieägare

Gröna Skolfastigheter har under de senaste tolv månaderna arbetat intensivt med förvaltning. Detta har inneburit överenskommelser med ett flertal större hyresgäster om nya och förlängda hyresavtal samt om- och tillbyggnationer av nya och befintliga lokaler. Sammantaget innebär detta att återstående löptid på koncernens hyresavtal per utgången av första kvartalet år 2025 ökat till cirka 12 år.

Mot bakgrund av förändringar i vår omvärld och demografi kommer Gröna Skolfastigheter framöver att fokusera på både skolfastigheter och omsorgsfastigheter. Detta innebär att vi kan arbeta med det stora behov som finns inom omsorg av barn, vuxna och äldre, till exempel genom utveckling av egna gruppbostäder.

Även om vi under senaste året kunnat se inflation och marknadsräntor sjunka är det inte ett glasklart makroekonomiskt läge och en fortsatt spänd geopolitisk situation. Gröna Skolfastigheter står stabilt med endast bankfinansiering och koncernen har de senaste tolv månaderna refinansierat banklån som förfallit till bra villkor.

Intjäningen under perioden påverkades negativt av mer omfattande underhåll än budgeterat samt rabatter och engångskostnader i samband med omförhandling av större hyresavtal och hyresgästpassningar.

” Mot bakgrund av förändringar i vår omvärld och demografi kommer Gröna Skolfastigheter framöver att fokusera på både skolfastigheter och omsorgsfastigheter.

Vi har under längre tid arbetat med att installera både egen energiproduktion och åtgärder i system och klimatskal för att förbättra energiprestandan på koncernens fastigheter. Under perioden har vi kunnat se full produktion av el från koncernens solcellsanläggningar och effekt från andra energiåtgärder.

Vi planerar att fortsätta att investera i våra befintliga byggnader för att både öka kvalitet på inomhusklimatet och sänka förbrukning av media såsom fjärrvärme, vatten och el.

Samttaget har energiåtgärder medfört att flera av koncernens fastigheter har kunnat nå en bättre energiklass. Min bedömning är att detta skapar både ett långsiktigt starkt kassaflöde och en portfölj med förvaltningsfastigheter som är attraktiva att äga och finansiera.



När det gäller marknadsvärden kan vi konstatera att direktavkastningskraven har rört sig sidledes och att fastighetsvärdena har varit relativt stabila under året som gått.

Gröna Skolfastigheter har för att underlätta fortsatt tillväxt under april månad erbjudit befintliga aktieägare att lösa in stamaktier av serie D. Det är glädjande att många befintliga aktieägare accepterat erbjudandet.

Gröna Skolfastigheter har nu en kapitalstruktur som ännu bättre stödjer strategin att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla skol- och omsorgsfastigheter.

Vi har under senaste tiden kunnat se mer avslut i den direkta transaktionsmarknaden. Ökad osäkerhet kan leda till försäljningar och vinsthemtagning. Det är något som kan gynna långsiktiga industriella investerare med god finansiell ställning.

Bolagets övergripande strategi med balanserad tillväxt genom förvaltning och investeringar ligger fast.

Stockholm i maj 2025

Martin Malhotra
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Gröna Skolfastigheter investerar i skol- och omsorgsfastigheter i regioner med gynnsam demografi.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla skol- och omsorgsfastigheter. Affärsmodellen präglas av stigande efterfrågan, specialanpassade byggnader och skattefinansierade hyresgäster.

VERKSAMHETSMÅL

Vårt övergripande mål är att skapa en god riskjusterad avkastning för aktieägarna. För att nå detta mål ska Gröna Skolfastigheter uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning.
- Bolaget ska fortsätta växa genom nya investeringar om attraktiv riskjusterad avkastning kan förväntas uppnås.

FINANSIELLA MÅL OCH RISKBEGRÄNSNINGAR

Substansvärdet per A- och B-aktie ska över en femårsperiod i genomsnitt öka med minst 15 procent per år.

Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.

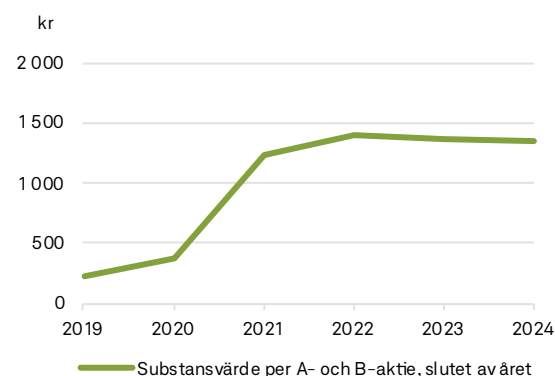
STRATEGI OCH VERKSAMHET

Gröna Skolfastigheter investerar främst i skol- och omsorgsfastigheter i regioner med gynnsam demografi. Vårt fokus på segmenten omsorgs- och skolfastigheter ger oss fördjupad förståelse för både möjligheter och utmaningar med enskilda objekt. Investeringar görs inom verksamhetsområdena förvaltning, utveckling och förvärv.

Finansiella mål

	Utfall 2024	Femårigt genomsnitt
Substansvärde per A- och B-aktie ska över en femårsperiod i genomsnitt öka med minst 15 procent per år	-1 %	43 %

Substansvärde per A- och B-aktie



Förvaltning

Gröna Skolfastigheter arbetar huvudsakligen med hyresgäster som bedriver samhällsviktig verksamhet och detta ställer krav på hyresvärden. Vårt fokus på skol- och omsorgsfastigheter gör att vi ofta kan vara proaktiva och i samarbete med våra hyresgäster kan ta fram långsiktiga och bra lösningar. Gröna Skolfastigheters mål är att vara en fastighetsägare som både förstår våra hyresgästers utmaningar och möjligheter och tillsammans med våra hyresgäster kan hantera dessa på ett långsiktigt och bra sätt.

Det vanligaste är att skol- och omsorgsfastigheters mark och byggnader hyrs i sin helhet av en hyresgäst. Hyresgästen har då egen utbildad personal som sköter större delen av den löpande driften. Gröna Skolfastigheter handlar upp lokal teknisk förvaltning för de delar som kvarstår såsom drift- och underhåll av tekniska system för värme, VA och ventilation samt tillsyn och underhåll av byggnaders klimatskal.

Utveckling

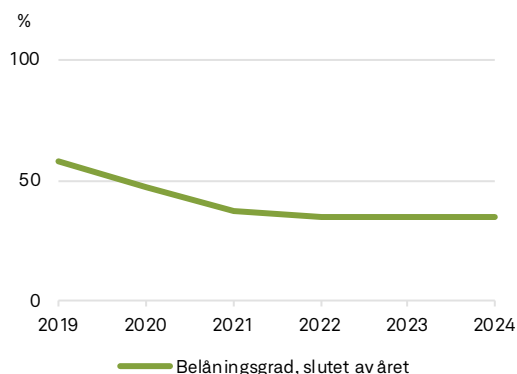
Gröna Skolfastigheter har strategin att uthålligt bygga för egen förvaltning. Projektutveckling i egen regi förnygrar och ökar kvaliteten i koncernens förvaltningsfastigheter. Gröna Skolfastigheter utvärderar även löpande fastighetsförvärv och investeringar med syftet att öka kassaflödet och diversifiera intäkterna.

Gröna Skolfastigheter har som strategi att främst handla upp produktion genom totalentreprenadavtal till fast pris med välrenommerade och finansiellt starka entreprenadbolag. Förutom att kontrollera kostnadssidan kräver Gröna Skolfastigheter tydliga prestationsgarantier från totalentreprenörer som säkerställs genom moderbolagsborgen eller bankgaranti.

Finansiella riskbegränsningar

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Belåningsgrad	35 %	35 %	35 %	37 %	47 %	58 %

Belåningsgrad



Förvärv

Gröna Skolfastigheter arbetar aktivt med att förvärva objekt inom valda segment. Koncernen har historiskt framgångsrikt förvärvat tillgångar i smalare processer och Gröna Skolfastigheters fokus och varumärke har historiskt varit en starkt bidragande orsak till genomförandekraften i förvärvsdialoger.

Genom att vara specialiserad på omsorgs- och utbildningslokaler kan Gröna Skolfastigheter göra en noggrann bedömning av lokalers attraktivitet både för nuvarande och framtida användning. Vid förvärv gör Gröna Skolfastigheter även en omfattande teknisk genomgång. Tillsammans med en balanserad finansiering gör detta att Gröna Skolfastigheter både söker en spridning på kontrakterade hyresintäkters förfall och utrymme för att bedöma och kunna ta del av fastigheters utvecklingspotential över tid.

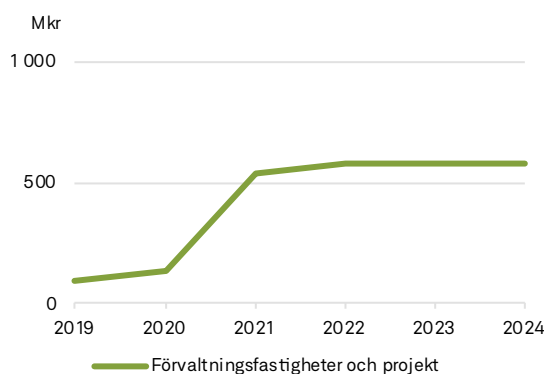
Finansieringsstrategi

Gröna Skolfastigheter planerar att återinvestera mer än hälften av resultatet från förvaltningsaffären. Tillsammans med övervärden i projekt möjliggör detta en kontrollerad tillväxt med nya förvaltningsfastigheter till en begränsad finansiell och operationell risk.

Gröna Skolfastigheter har en finansiell struktur som inkluderar stamaktier och lån från svenska affärsbanker. Per 31 december 2024 hade bolaget tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Målet är att D-aktierna över tid ska anses som attraktiva av investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

Gröna Skolfastigheter försöker genom anpassad kapitalbindning och räntesäkringar hantera framtida förändringar på både finansieringsmarknaden och i koncernens hyresintäkter.

Fastigheter



Utdelning

Verksamhetens överskott återinvesteras under uppbyggnadsfasen i verksamheten. Bolaget har som mål att utdelningen efter en uppbyggnadsfas ska uppgå till cirka 50 procent av resultatet före värdeförändringar.

Utdelning

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Utdelning (föreslagen 2024), Mkr	4,7	2,7	2,1	–	–	–
Resultat före värdeförändringar, Mkr	17,3	17,4	11,5	4,5	-0,2	-1,2

Utdelning

Mkr

10

5

0

2019

2020

2021

2022

2023

2024

Utdelning

Hållbarhetsredovisning

Gröna Skolfastigheter beskriver i detta avsnitt investeringar i lärmiljöer, driftsutfall, nyckeltal samt kommenterar hållbarhetspolicy och koppling till Agenda 2030.

GRÖNA INVESTERINGAR

Gröna Skolfastigheter arbetar kontinuerligt med att öka egen elproduktion och genomföra uppgraderingar i befintliga förvaltningsfastigheter för att minska både koncernens miljöpåverkan och exponering mot energipriser.

Egen elproduktion

Gröna Skolfastigheter har under året genom solcellsanläggningar producerat 230 MWh jämfört med 129 MWh föregående år.

Gröna Skolfastigheter utreder ytterligare egen elproduktion. Särskilt intressant är lokaler där verksamheten använder kyla under sommarperioden.

Övriga gröna investeringar

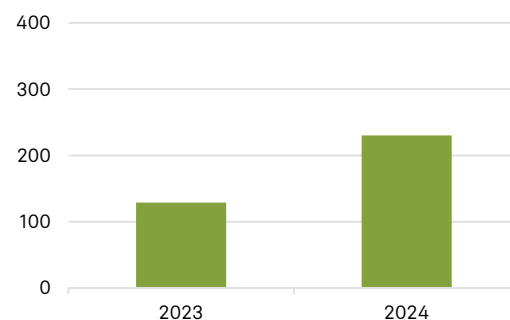
Samtliga byggnader har elektronisk övervakning av vattenläckage. Gröna Skolfastigheter genomför nu uppgradering av driftssystem på Ventilen 1 i Skövde och på Kungsbacka 6:30 som förväntas både möjliggöra lägre energianvändning och ökad komfort.

Miljöcertifiering

Gröna Skolfastigheter har certifierat förvaltningsfastigheten Kungsbacka 6:30 enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0 som tagits fram av Sweden Green Building Council. I samband med certifieringen tittar hyresvärd och hyresgäst på resurser, inomhusmiljö, klimatpåverkan och utomhusmiljö. Vi ser att certifieringen skapar en bra struktur för att både kvalitetssäkra befintliga lärmiljöer och identifiera förbättringsåtgärder.

Elproduktion

MWh



GRÖNA SKOLFASTIGHETERS NYCKELTAL FÖR HÅLLBARHET

Nedan redovisas nyckeltal för hållbarhet som Gröna Skolfastigheter kontinuerligt följer. Under rubriken resurseffektivitet återfinns beräknade nyckeltal för de senaste fem åren samt det mål på besparing som koncernen över tid vill nå för energi- och vattenförbrukning. Nyckeltalen inkluderar en korrigering för vädrets påverkan på energianvändningen under individuella år.

Under rubriken fossilfritt redovisas nyckeltal för koncernens förvaltningsportfölj med fokus på de områden där koncernen kan påverka genom aktiva beslut.

Hållbarhetscertifieringar har varit en del av Gröna Skolfastigheters projektutveckling sedan start.

Koncernen har en liten central organisation vilket påverkar urval av sociala nyckeltal som redovisas.

Nyckeltalsredovisning	2024	2023	2022	2021	2020	Mål
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	138	147	148	148	137	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	143	149	153	148	150	
1. varav faktiskt uppvärmning	86	94	93	94	84	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	90	96	98	93	97	92 ⁵⁾
3. varav el och kyla ⁶⁾	53	53	55	54	53	
Energianvändning/år rullande 12 mån, % (graddagskorr.) ¹⁾	-4 %	-3 %	4 %	-1 %		
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år ¹⁾	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	
Total vattenanvändning per år rullande 12 mån, % ¹⁾	-15 %	-2 %	5 %	-2 %		
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Antal laddpunkter för elbilar	25	17	1	1	–	
Installerade solcellsanläggningar, antal	3	3	1	1	–	
Hållbarhetscertifiering						
Hållbarhetscertifiering, % pågående projekt ²⁾ av kvm	100 %	100 %	100 %	100 %	e/t	100 % certifierad yta
Hållbarhetscertifiering, antal förvaltningsfastigheter ³⁾	2	2	–	–	–	
Sociala nyckeltal						
Jämställdhet, antal (kvinnor / män) ⁴⁾	3 / 5	3 / 5	3 / 5	3 / 5	– / 4	
Antal utbildningsdagar per år totalt	5	13	15	3	8	

1) Beräkning utförd på fastigheter som ägts av koncernen under respektive period (räkenskapsår).

2) Pågående ej genomförda projekt som projekterats för certifiering enligt Miljöbyggnad 4.0.

3) Förvaltningsfastigheter där certifiering slutförts eller pågår och kommer slutföras enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0.

4) Inkluderar anställda och styrelse.

5) Mål baserat på viktat förbrukningstal hos skolor och förskolor enligt Repab Fakta 2023:s nyckeltal för årlig energianvändning.

6) El inkluderar även verksamhetsel.

Gröna Skolfastigheter tar ett långsiktigt ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö. Vårt största bidrag ligger inom social hållbarhet, där vi använder certifieringssystem och evidensbaserad design för att säkerställa hög kvalitet och funktion i lärmiljöer.

Vi arbetar alltid långsiktigt med både förvaltning och utveckling av fastigheter. Detta fokus ger oss en djupare förståelse för både möjligheter och utmaningar med varje enskilt objekt. Vi strävar efter en nära dialog och samarbete med våra hyresgäster för att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka hållbarheten och funktionaliteten i våra lokaler.

Våra investeringar för att minska energianvändningen inkluderar förbättrad isolering och uppgraderad styrning av värme- och ventilationssystem. Under räkenskapsåret har vi främst fokuserat på att förbättra inomhusklimatet genom anpassningar och tillförsel av värme, kyla och finkalibrerad styrning.

Vi bygger hus med låg energiförbrukning och enligt Miljöbyggnad Silver eller likvärdig standard. Vi har även påbörjat certifiering av förvaltningsfastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0, utvecklad av Sweden Green Building Council. Certifieringen innebär att hyresvärd och hyresgäst tillsammans granskar resurser, inomhusmiljö, klimatpåverkan och utomhusmiljö. Detta skapar en bra struktur för att kvalitetssäkra befintliga lärmiljöer och identifiera förbättringsåtgärder.

Detta borgar för hög kvalitet och komfort vad gäller dagsljus, solvärmelaster och ventilation, samt låg energiförbrukning. När det gäller driften av befintliga fastigheter arbetar vi med att uppgradera tekniska system och förbättra styrning och övervakning i dialog med hyresgäster. Vi har även satt ett mål att minska energianvändningen varje år i jämförbart bestånd.

Sammantaget har energiåtgärder medfört att flera av koncernens fastigheter når en bättre energiklass.



Madeleine Breid är Ekonomiansvarig och ansvarig för uppföljning av hållbarhetsnyckeltal på Gröna Skolfastigheter.

” Sammantaget har energiåtgärder medfört att flera av koncernens fastigheter når en bättre energiklass.

En annan viktig affärsaktivitet enligt EU:s Taxonomiförordning är installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik. Under räkenskapsåret har vi uppnått full drift av anläggningar för egen elproduktion, vilket bidrar till den gröna omställningen och minskar vår exponering mot en volatil elprismarknad.

Gröna Skolfastigheter strävar efter att bli mer självförsörjande på el och därigenom minska exponeringen mot elpriset.

GLOBALA MÅLEN

Vi tar hänsyn till FN:s globala mål i Agenda 2030. De globala målen i Agenda 2030 är delvis överlappande och koncernens verksamhet berör i någon omfattning direkt eller indirekt samtliga mål.

Områden där vi framför allt kan bidra i högre grad är målet god utbildning för alla (mål 4) och hållbara städer och samhällen (mål 11). Övriga mål som Gröna Skolfastigheter bedöms beröra något mer än övriga i sin verksamhet är hållbar energi till alla (mål 7) och fredliga och inkluderande samhällen (mål 16).

GLOBALA MÅLEN 2015–2030



GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

URVAL FN:S GLOBALA MÅL I AGENDA 2030

Nedan redovisas FN:s hållbarhetsmål enligt Agenda 2030 som Gröna Skolfastigheters verksamhet bedöms påverka tillsammans med kommentar om hur koncernens arbete linjerar.



Utbildning är en grundläggande mänsklig rättighet. Utbildning är viktig både för individen och för samhället.

Gröna Skolfastigheter utformar utbildningslokaler utifrån forskning, kunskap och erfarenhet, där den fysiska miljön bidrar till en bättre läromiljö och skola. Detta benämns ofta evidensbaserad design och är ett verktyg för att säkerställa att utbildningsmiljöer stimulerar kreativitet samt ökar koncentration, motivation och förståelse. Ett viktigt redskap som används för att inhämta lokala och aktuella förutsättningar och behov är barnkonsekvensanalys (BKA).

De delmål som främst berörs av Gröna Skolfastigheters aktiviteter är delmål 4.1, 4.2 och 4.3 lika tillgång till förskola, grundskola, gymnasium samt yrkesutbildning och högre utbildning av god kvalitet samt även delmål 4.A skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer.



Hållbara städer och samhällen kräver hållbart byggande och hållbar planering av dessa. Gröna Skolfastigheter arbetar för att skapa miljömässigt hållbara samhällsfastigheter med fokus på samhällets och individens behov.

De delmål som berörs är främst 11.6 minska städernas negativa miljöpåverkan genom hantering av avfall samt 11.7 skapa säkra och inkluderande grönområden och offentliga platser.



Behovet av energi växer i hela världen och även i Sverige. Hållbar, säker och förnybar energi är grunden för att möta problem som fattigdom och klimatförändringar. Genom att använda förnybara energikällor får vi en säkrare tillgång till elektricitet utan att vi skadar planeten.

Gröna Skolfastigheter arbetar aktivt med att investera i tekniska system i befintliga byggnader för att minska energianvändningen och öka andelen egenproducerad förnybar energi. I projekt har koncernen höga krav på energieffektivitet och krav på hållbara byggnadsmaterial och byggmetoder.

De delmål som främst berörs av Gröna Skolfastigheters aktiviteter är delmål 7.1 tillgång till modern energi för alla, delmål 7.2 öka andelen förnybar energi i världen och delmål 7.3 fördubbla ökningen av energieffektivitet.



Fredliga och inkluderande samhällen är både ett mål och medel för hållbar utveckling. Gröna Skolfastigheter genomför barnkonsekvensanalyser vars syfte delvis är att inkludera barn i planeringsprocessen och att se till att barnets rättigheter beaktas i alla frågor som berör barn.

De delmål som berörs är främst 16.7 säkerställ lyhört, inkluderande och representativt beslutfattande.

Marknadsförutsättningar

Kommande år bedöms efterfrågan på lärmiljöer främst drivas av ett behov av att ersätta befintliga uttjänta lokaler.

Efterfrågan på gruppbestäder drivs av både bristande utbud och demografisk expansion.

DEMOGRAFI

Den demografiska expansionen de senaste tio åren förväntas mattas av kommande tio år. I SCB:s framskrivning av Sveriges folkmängd antas det låga barnafödandet sjunka ytterligare något närmaste åren. Under 2010-talet var invandringen till Sverige relativt hög men även den väntas sjunka kommande år samtidigt som utvandringen ökar. Det innebär att nettoinvandringen blir betydligt lägre framöver.¹⁾

I SCB:s befolkningsframskrivning växer Sveriges befolkning långsammare även på medellång sikt. Det sker även en förändring inom antalet personer som är unga, vuxna och äldre. I den demografiska framskrivningen från år 2023 till år 2070 minskar antalet unga i åldersspannet 0–19 år långsamt med knappt 0,1 miljoner till år 2070. Samtidigt växer vuxna i åldersspannet 20–79 år lite snabbare och ökar med drygt 0,6 miljoner till år 2070. Det som är tydligt är dock att antalet personer som är 80 år och äldre kraftigt ökar från cirka 0,6 miljoner år 2023 till drygt 1,3 miljoner år 2070.²⁾

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) ser den långsammare befolkningstillväxten som en utmaning för välfärden den kommande tioårsperioden. SKR ser kommande tioårsperiod en tydlig omställningen inom välfärden där efterfrågan på skola minskar medan efterfrågan på vård och omsorg ökar.³⁾

SKOLFASTIGHETER

Det minskande antalet unga personer i åldersintervallet 0–19 år innebär ett minskat behov av lärmiljöer för yngre elever. Ett fortsatt ökande antal personer av vuxna inom åldersspannet 20–64 år innebär demografiskt stöd för bland annat yrkesutbildning.

Oaktat den nya demografiska trenden finns det ett fortsatt behov av att investera i och modernisera lärmiljöer.

SVERIGES FOLKMÄNGD⁴⁾

(Belopp i miljoner personer)	1970	2023	2070
0–19 år	2,2	2,4	2,3
20–64 år	4,7	6,0	6,3
65–79 år	0,9	1,6	1,9
80 år och äldre	0,2	0,6	1,3
BEFOLKNING	8,1	10,6	11,8

GRUPPBOSTÄDER

I Sverige regleras stöd till funktionshindrade till stor del genom lagen om stöd och service till personer med vissa funktionshinder (LSS). Ansvaret för att lagen följs faller till stor del på Sveriges kommuner.

Boverkets Bostadsmarknadsenkät visar att det i många kommuner i Sverige är brist på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt LSS. I enkäten svarar även cirka hälften av kommunerna nej på frågan om behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer vara täckt om fem år.

Det betyder att det vid sidan av ett ökande antal äldre även finns ett fortsatt stort behov av LSS-boende och LSS-vård. Hälften av de som behöver LSS-vård behöver ett anpassat boende såsom korttidsboende, vuxenboende eller ett boende för barn.

UTBUD I KOMMUN AV GRUPPBOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING ÅR 2024⁵⁾

(Antal)	Antal	Andel
Underskott	122	42 %
Balans	134	46 %
Överskott	8	3 %
Boendeform saknas / ej svar	26	9 %
SUMMA	290	100 %

Källor

- 1) SCB 2024-04-25, diagram "Folkmängd 1970–2023 samt framskrivning 2024–2070".
- 2) SCB 2024-04-25, diagram "Folkmängd efter kön, ålder och födelseland 1970/2023/2070".
- 3) "Ekonomirapporten oktober 2024", Sveriges Kommuner och Regioner, 2024.
- 4) SCB, historiska befolkningsregistret 1970 och 2023, SCB framskrivning 2070.
- 5) Bostadsmarknadsenkäten 2024, Boverket 2024.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga ger en ögonblicksbild över situationen per årsskiftet i Gröna Skolfastigheter och är ett komplement till historiska siffror.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen illustreras Gröna Skolfastigheters aktuella intjäningsförmåga i förvaltningsverksamheten på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet på bokslutsdagen (2024-12-31). Fastigheter som tillkommit under året och projekt som färdigställts har uppräknats till årstakt.

Gröna Skolfastigheters resultat påverkas dessutom av värdetförändringar på förvaltningsfastigheter och kostnader samt resultat i projektverksamheten. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter för fastigheter i förvaltning per bokslutsdagen. Fastighetskostnader speglar schabloniserade nivåer baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltningen per bokslutsdagen. Avdrag görs för eventuella avyttringar.

Fastighets- och centrala administrationskostnader baseras på bedömda kostnader på årsbasis utifrån aktuell omfattning av central förvaltning.

Ränteintäkter har beräknats utifrån bedömd inlåningsränta om 2 % under perioden.

Räntekostnaderna har beräknats utifrån räntebärande skulder per 31 december 2024 med tillägg av effekt från räntederivat.

Aktuell intjäningsförmåga

(Belopp i Mkr)	2024-12-31
Hysesintäkter	35
Fastighetskostnader	-5
Driftnetto	30
Central administration förvaltning	-3
Ränteintäkter	2
Räntekostnader	-10
Förvaltningsresultat	19

Substansvärde

Långsiktigt substansvärde beräknas utifrån tillgångar och skulder i balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

SUBSTANSVÄRDE

Gröna Skolfastigheters långsiktiga substansvärde beräknas som bokfört eget kapital på balansdagen med återläggning av uppskjuten skatteskuld och räntederivat. Långsiktigt substansvärde används för att ge intressenter information om bolagets långsiktiga substansvärde beräknat på ett för fastighetsbolag enhetligt sätt. Enligt nyckeltalsberäkningen har långsiktigt substansvärde ökat med 8 mkr från 398 mkr i slutet av år 2023 till 406 mkr i slutet av år 2024.

Bolaget har efter räkenskapsåret slut erbjudit aktieägare att lösa in D-aktier mot vederlag i B-aktier alternativt B-aktier och kontanter. Efter erbjudandet fanns det totalt 293 590 stamaktier fördelade på 45 000 stamaktier serie A, 248 497 stamaktier serie B och 93 stamaktier serie D. Omräknade nyckeltal redovisas under alternativa nyckeltal från sida 74.

Beräknat substansvärde (Belopp i Mkr om inte annat anges)	2024-12-31	2023-12-31
<u>Beräkning av långsiktigt substansvärde</u>		
Bokfört eget kapital ¹⁾	358	352
+ Återläggning uppskjuten skatt	47	47
+ Justering räntederivat	0	-1
= Totalt långsiktigt substansvärde	406	398
<u>Antal aktier</u>		
Antal stamaktier serie D	2 516	2 496
Antal stamaktier serie A/B	178 520	176 520

1) I bokfört eget kapital för koncernen på balansdagen och därmed i beräkningen av långsiktigt substansvärde har inget värde på varumärke tagits upp.

Finansiering

Gröna Skolfastigheters balansomslutning var vid årets slut 669 miljoner kronor av vilken eget kapital utgjorde 54 % och räntebärande lån utgjorde 35 %.

FINANSIERING

Gröna Skolfastigheters balansomslutning uppgick till 669 miljoner kronor (669 miljoner kronor föregående år).

Eget kapital i koncernen uppgick till 358 (352) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat med 6,2 miljoner kronor till följd av ett resultat om 6,9 miljoner kronor och en utdelning om cirka 2,7 miljoner kronor samt en nyemission om cirka 2,0 miljoner kronor.

Gröna Skolfastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång (föregående år) till 233 (238) miljoner kronor. Koncernens räntebärande skulder utgörs helt av lån till banker.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,5 (1,8) år respektive 6,2 (2,5) år. Beräknad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 3,9 % (3,0 %).

Gröna Skolfastigheters likvida medel och nettoskuld uppgick till 83 (84) respektive 150 (153) miljoner kronor.

Nyckeltalet driftnetto genom nettoskuld uppgick till 20 % (20 %). I Gröna Skolfastigheters finansiella policy ingår att detta nyckeltal över tid ska överstiga 10 %.

Nyckeltalet nettoskuld genom balansomslutning uppgick till 22 % (23 %).

Nettoskuld

150 Mkr

Genomsnittlig ränta

3,9 %

Driftnetto

30 Mkr

Nettoskuld/Balansomslutning

22 %

Driftnetto/Nettoskuld

20 %

Förfallotidpunkt lån		
(Belopp i Mkr)	2024-12-31	2023-12-31
Inom 12 månader ¹⁾	74	25
Inom 13–18 månader ²⁾	–	63
Inom 19–24 månader ³⁾	8	13
Inom 25–30 månader ⁴⁾	41	40
Efter 30 månader	110	98
Summa	233	238

1) Se särskilda händelser efter räkenskapsårets slut för information om refinansierade lån.

2) Avser perioden 1 januari till 30 juni 2026 (2025).

3) Avser perioden 1 juli till 31 december 2026 (2025).

4) Avser perioden 1 januari till 30 juni 2027 (2026).

Räntebärande skulder		
(Belopp i Mkr)	2024-12-31	2023-12-31
Banklån	233	238
Obligationslån	–	–
Räntebärande skulder	233	238
Likvida medel	–83	–84
Nettoskuld	150	153

Not. Ovan avser koncernens räntebärande skulder och likvida medel. Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Styrelse och revisor

Bolagets styrelse har varit oförändrad under år 2024 och består per 2024-12-31 av fem personer.



Fredrik Söderberg
Ordförande

Invald i styrelsen 2019

Utbildning: Civilingenjör från Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga uppdrag: vd i Söderberg Förvaltning AB. Styrelseordförande i Söderberg Förvaltning AB, Boet Bostad Holding AB (publ) och GS Intressent AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 20 000 B-aktier genom GS Intressent AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.



Cecilia Widebäck West
Ledamot

Invald i styrelsen i december 2021

Utbildning: Master of Business Administration, 1983 The Wharton School, University of Pennsylvania, Philadelphia, USA. Civilekonomexamen, 1980 Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Medlem i Altaals hållbarhetsråd.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till större ägare.



Ferdinand Grumme
Ledamot

Invald i styrelsen 2019

Utbildning: Civilekonom DHS, MBA från Harvard University.

Övriga uppdrag: vd i Boet Bostad Holding AB (publ), styrelseledamot och vd i GS Intressent AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 20 000-B-aktier genom GS Intressent AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.



Fredrik Helgesson

Ledamot

Invald i styrelsen 2019

Utbildning: Dragonskolan i Umeå.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nordsystem AB, Eton Systems AB och Eton Systems Finance AB, Aptone AB. Styrelseledamot i Nord Cruises AB, Svenska Innebandyligan AB, Travel Finance Sweden AB, TravelMate AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 000 A-aktier och 38 630 B-aktier genom bolag (TravelMate AB) och familj.

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.



Martin Malhotra

Ledamot

Invald i styrelsen 2019.

Styrelseledamot och verkställande direktör i bolaget sedan 2019.

Utbildning: Civilekonom DHS, Civilingenjör från KTH.

Övriga uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 40 000 A-aktier.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

REVISOR

Frejs Revisorer AB är revisor med Ulf Johansson som huvudansvarig revisor.

Risker och riskhantering

Gröna Skolfastigheter exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet och resultat.

Gröna Skolfastigheter har valt att kategorisera riskerna i fyra huvudområden; Finansiering, Förvaltning och Produktion samt Strategiska risker.

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Gröna Skolfastigheter har identifierat risker och osäkerhetsfaktorer och grupperat dem i fyra huvudområden.

Finansiella risker är kopplade till att bolaget inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller kan finansiera verksamheten enligt affärsplanen.

Förvaltningsrisker är risker för felbedömningar vid förvärv av förvaltningsfastigheter och risker som förändrar kassaflödet från uthyrda skolfastigheter.

Produktionsrisker är risker som uppstår i samband med ny- och ombyggnation av fastigheter och rör både utformning, kostnader för och utförande av arbeten.

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande risker som inte omfattas av de tidigare tre huvudområdena. Riskområdet omfattar marknadsrisker såsom tillgång till objekt, risk för brister i intern kontroll och rapportering och risk för beroende av nyckelpersoner.

Osäkerhet behöver inte entydigt vara negativt för Gröna Skolfastigheter utan kan även innebära en möjlighet för bolaget att genom sin fokuserade affärsmodell uppnå hög riskjusterad avkastning.

HANTERING AV RISKER

Vi arbetar strukturerat för att begränsa risker i samtliga led och har åsatt risker en risknivå och påverkan. Risknivå är vår bedömning av sannolikheten för att en risk ska inträffa under en definierad tidsperiod. Påverkan är vår bedömda effekt risken bedöms ha på Gröna Skolfastigheter.

Bolaget identifierar risker och osäkerhet löpande på både övergripande nivå och i enskilda projekt och fastigheter. Risker och möjligheter identifieras löpande i verksamheten. Det är dock bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

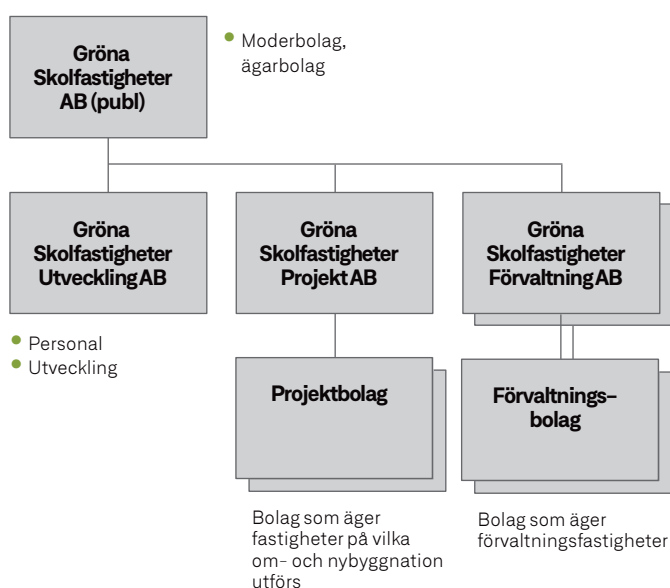
Huvudområde	Riskbeskrivning	Hantering	Riskenivå	Påverkan
Finansieringsrisker	Risk för att finansiering inte kan erhållas när befintlig finansiering förfaller eller endast kan förnyas till betydligt högre kostnad (refinansieringsrisk) alternativt att ny finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till betydligt högre kostnad än förväntat (nyupplåningsrisk).	Hög kvalitet i ägda hållbara fastigheter och balanserad belåningsgrad ökar attraktiviteten hos bolaget som låntagare. Kassa >10 % av räntebärande lån.	LÅG	HÖG
	Risk för stigande marknadsräntor som på kort eller lång sikt påverkar bolagets kostnad för finansiering.	Balanserad kapital och räntebindning på lån minskar refinansieringsrisk och sänker på kort och medellång sikt påverkan från förändrade marknadsräntor i skuldportföljen. Kassa >10 % av räntebärande lån. Driftnetto genom nettoskuld >10 %.	MEDEL	MEDEL
	Risk för att bolaget inte har tillräcklig betalningsberedskap (likviditetsrisk).	Balanserad relation mellan räntebärande skuld och fastigheters marknadsvärde (belåningsgrad) ökar marginal vid förändrad finansieringsmarknad till följd av värdeförändringar eller annan orsak.	LÅG	HÖG
Förvaltningsrisker	Risk för felbedömningar vid förvärv av förvaltningsfastigheter (förvärvsrisk).	Bolaget har genom sin affärsmodell god marknadskännedom och kunskap om fastigheternas hyresgästers verksamhet. Detta ger goda förutsättningar för balanserade bedömningar vid förvärv och i förvaltning av fastigheter.	LÅG	MEDEL
	Risk för lägre hyresintäkter och vakanser i förvaltningsfastigheter.	Nära dialog med hyresgäster och utrymme för att genomföra investeringar som skapar bra förutsättningar för hyresgästers verksamhet.	MEDEL	MEDEL
	Risk för ökade och oförutsedda kostnader i förvaltningsfastigheter.	Bolaget gör omfattande tekniska besiktningar vid förvärv och har ett långsiktigt perspektiv på tekniska system utifrån både nuvarande och framtida användning. Detta innefattar bland annat ett strukturerat arbete för att minska energianvändningen.	LÅG	LÅG

Huvudområde	Riskbeskrivning	Hantering	Riskenivå	Påverkan
Produktionsrisker	Risk för utformning som påverkar skol- och omsorgsverksamheter negativt över tid.	Bolagets affärsmodell innebär en unik möjlighet att upparbeta och använda både intern och extern kunskap om avvägningar mellan olika intressen vid om- och nybyggnation.	LÅG	MEDEL
	Risk för högre kostnader vid om- och nybyggnation än budgeterat.	Bolaget har som strategi att främst handla upp produktion genom totalentreprenadavtal till fast pris med välrenommerade och finansiellt starka entreprenadbolag.	MEDEL	MEDEL
	Risk för brister i leverans och genomförande vid om- och nybyggnation.	Förutom att kontrollera kostnadssidan kräver bolaget tydliga prestationsgarantier från totalentreprenörer som säkerställs genom moderbolagsborgen eller bankgaranti.	MEDEL	MEDEL
Strategiska risker	Tillgång till nya förvaltnings- och projektfastigheter.	Bolaget bedömer kontinuerligt möjligheter och intern kapacitet att anskaffa fastigheter.	LÅG	LÅG
	Politiska beslut och regeländringar samt skatterisker.	Bolaget arbetar med både fristående och kommunala skoloperatörer och söker skoloperatörer med ett långsiktigt perspektiv på drift av skola och utbildning. Bolaget följer löpande förändringar inom skattelagstiftning och använder kontinuerligt extern specialistexpertis.	MEDEL	MEDEL
	Varumärkesrisk genom brister i leverans och leverantörer.	Bolaget gör noggranna bedömningar vid val av leverantörer och kontroller av leveranser.	MEDEL	HÖG
	Risk för brister i den finansiella rapporteringen.	Bolaget har extern revisor och en kvalitetssäkrad process för att aggregera balanser och åtaganden på koncernnivå.	LÅG	MEDEL
	Beroende av enskilda nyckelpersoner	Genom djup branschkunskap hos ledning och flera styrelsemedlemmar samt större ägande bedöms nyckelpersoner både knytas till bolaget och intern kapacitet finnas för att vid behov fylla bortfall av nyckelpersoner.	LÅG	LÅG

Koncernstruktur

Gröna Skolfastigheter AB (publ) är moderbolag i en koncern med totalt 17 bolag.

KONCERNSTRUKTUR



Gröna Skolfastigheter AB (publ) är koncernens moderbolag.

Under moderbolaget har flera underkoncerner skapats, två med förvaltningsfastigheter under Gröna Skolfastigheter Förvaltning AB och en med fastighetsutvecklingsprojekt under Gröna Skolfastigheter Projekt AB.

Därutöver finns Gröna Skolfastigheter Utveckling AB som tar ej projektspecifika utvecklingskostnader.

Bolagsstyrning

Gröna Skolfastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i bolaget utförs i enlighet med svensk kod för bolagsstyrning, svensk lag samt interna regler och föreskrifter.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Gröna Skolfastigheter AB (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolagsordningen ändras genom beslut av bolagsstämman. Ändringarna måste sedan registreras hos Bolagsverket för att de ska gälla. För ytterligare information, se Gröna Skolfastigheters webbsida gronaskolfastigheter.se.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i Koden om motiv finns och förklaras.

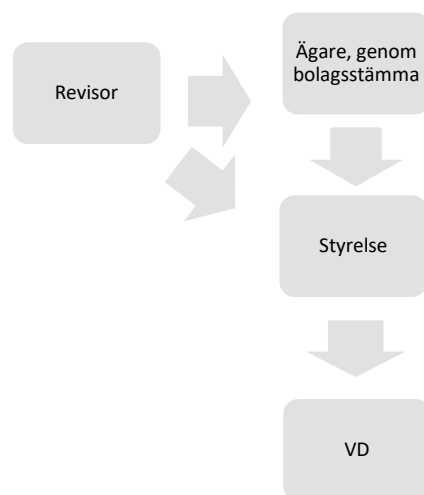
Styrelsen har med anledning av bolagets storlek valt att göra följande avsteg från koden när det gäller valberedning, utskott och bolagsstyrningsrapport:

- Styrelsen har valt att till årsstämman inte föreslå en valberedning.
- Styrelsen har valt att inte tillsätta några utskott.
- Styrelsen har valt att inte ta fram en bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ och utser Gröna Skolfastigheters styrelse. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget har under år 2024 genomfört årsstämma 13 juni 2024. För ytterligare information, se Gröna Skolfastigheters webbsida enligt ovan.

MODELL FÖR BOLAGSSTYRNING



STYRELENS ARBETE 2024

Styrelsens arbetsordning gäller för styrelsearbetet inom Gröna Skolfastigheter AB (publ) samt i relevanta delar för dess dotterbolag. Styrelsen har fem inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se figuren här intill. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiseras.

EXTERNA REVISORER

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget.

Revisorn ska även säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Enligt Gröna Skolfastigheters bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisionsbolag är Frejs Revisorer AB med Ulf Johansson som huvudansvarig revisor.

ÖVERGRIPANDE ÅRSSCHEMA FÖR STYRELENS SAMMANTRÄDEN



STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Styrelse- möten
Fredrik Söderberg	2019	Ordförande	1975	Svensk	10/10
Cecilia Widebäck West	2021	Ledamot	1957	Svensk	10/10
Ferdinand Grumme	2019	Ledamot	1973	Svensk	10/10
Fredrik Helgesson	2019	Ledamot	1966	Svensk	10/10
Martin Malhotra	2019	Ledamot	1981	Svensk	10/10

Ägare

Gröna Skolfastigheter AB (publ) har avstämningsförbehåll i bolagsordningen och har anslutit aktierna till Euroclear Sweden.

AKTIEÄGARE

Per 2024-12-31 fanns det totalt 181 036 stamaktier fördelade på 50 000 stamaktier serie A, 128 520 stamaktier serie B och 2 516 stamaktier serie D.

Efter erbjudandet fanns det totalt 293 590 stamaktier fördelade på 45 000 stamaktier serie A, 248 497 stamaktier serie B och 93 stamaktier serie D.

Bolaget har efter räkenskapsåret slut erbjudit aktieägare att lösa in D-aktier mot vederlag i B-aktier alternativt B-aktier och kontanter.

Acceptgraden var 96 procent och av totalt 2 516 D-aktier löstes 1 809 D-aktier in mot vederlag i B-aktier (endast aktier) och 614 D-aktier löstes in mot vederlag i B-aktier och kontanter.

Aktieägare 2025-05-09	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Totalt antal aktier	Totalt, antal aktier, %	Totalt, antal röster, %
TravelMate AB ¹⁾	5 000	35 630		40 630	13,8 %	12,3 %
Martin Malhotra	40 000			40 000	13,6 %	57,3 %
LMK Stiftelsen		31 185		31 185	10,6 %	4,5 %
Rydgruppen Sverige AB		30 780		30 780	10,5 %	4,4 %
GS Intressent AB		20 000		20 000	6,8 %	2,9 %
Jellyfish Invest AB		12 320		12 320	4,2 %	1,8 %
Hertings Gårds Förvaltnings AB		11 004		11 004	3,7 %	1,6 %
Tibullus AB		9 720		9 720	3,3 %	1,4 %
Screen Capital AB		8 100		8 100	2,8 %	1,2 %
Sofemi AB		7 290		7 290	2,5 %	1,0 %
Övriga		82 468	93	82 561	28,1 %	11,8 %
TOTALT	45 000	248 497	93	293 590	100,0 %	100,0 %

1) Utöver redovisat antal aktier som ägs av TravelMate AB äger verkliga huvudmän Göran Grell 3 000 stamaktier av serie B och Fredrik Helgesson (med familj) 3 000 stamaktier av serie B genom en kapitalförsäkring.

Källa: Euroclear Sweden; Gröna Skolfastigheter

Förvaltnings- och projektfastigheter

Gröna Skolfastigheter har förvaltnings- och utvecklingsfastigheter från Falkenberg i syd till Sigtuna i norr.

Antal fastigheter 10 st

Fastigheter 570 Mkr

Uthyrbar yta 24 700 kvm

Hyresduration 12 år¹⁾

Direktavkastning 5,4 %

Antal nyproduktionsprojekt 3 st

Byggrätter 15 000 kvm

Under projektering 1 800 kvm

1) Hyresduration per 2025-03-31 har ökat genom förlängning av hyresavtal. Omräknade nyckeltal redovisas under alternativa nyckeltal från sida 74.



Sigtuna | Ölsta 1:2

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Ölsta 1:2 i expansiva Steningehöjden i Sigtuna. På fastigheten finns en förskola för cirka 80 barn med tillagningskök.

OM SIGTUNA

Sigtuna är en kommun i Stockholms län som har mer än 50 000 invånare och en växande befolkning.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Sigtuna kommun beräknas fortsatt växa och uppskattas fram till år 2030 att öka med drygt 9 200 nya invånare. Befolkningsprognosen visar att bostadsbyggandet ger en relativt hög inflyttning och en stor andel av dessa inflyttare är i åldrarna 25 till 40 år vilket i sin tur beräknas medföra att även antalet barn ökar.

OMRÅDET STENINGEHÖJDEN

Steningehöjden är en ny stadsdel som vuxit fram under senare tid mellan Märsta och Sigtuna.

I Steningehöjden finns hyresrätter i form av flerbostadshus och äganderätter i form av småhus (friliggande villor, kedjehus mm).

Området försörjs av allmänna kollektiva bussförbindelser till Märsta station med hållplatser längs Trädgårdsallén.

Steningehöjden har idag en kommunal F-9 skola.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Sigtuna Ölsta1:2 är belägen på Steningehöjdsvägen 10 med ett bra kommunikationsläge genom närhet till den nyanlagda rondellen vid avfarten till Steningehöjden. Från fastigheten är det cirka 2,0 km till Steninge Slottsby, cirka 4,5 kilometer till centrala Sigtuna och cirka 3,5 kilometer till centrala Märsta.

På fastigheten finns en byggnad som inrymmer en förskola uppförd i 1,5 plan, med en total uthyrningsbar area om 660 kvm samt ett mindre friliggande förråd som nyttjas för återvinning och sophantering. Tomtareal är 5 401 kvm.

Förskolelokalerna förhyrs i sin helhet av Pysslingen förskolor som ingår i Academedia-koncernen.



Översikt förvaltningsfastighet

-  BETECKNING Ölsta 1:2, Sigtuna
-  UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
-  TYP Förskola
-  ORT Sigtuna
-  ADRESS Steningehöjdsvägen 10
-  BYGGÅR 2011
-  AREA ca 660 m²



Tranås | Skytteln 19, 22

Gröna Skolfastigheter äger fastigheterna Skytteln 19 och Skytteln 22 som är belägna centralt i hamnen i Tranås. På Fastigheterna bedrivs vuxenutbildning av TUC Yrkehögskola, Sommenbygdens Folkhögskola och Tranås kommun.

OM TRANÅS

Tranås är centralort i Tranås kommun, Jönköpings län. Befolkningen i kommunen är koncentrerad till tätorten med cirka 15 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Tranås har varit stabil senaste 50-åren. Genom nyproduktion av både attraktiva flerbostadshus, radhus och villor har inflyttningen ökat det senaste decenniet. Kommunen satsar aktivt på att öka inflyttning av 30 till 50-åringar. Utbildningsfastigheten Skytteln 22 är en central del i kommunens strategi för att öka inflyttningen.

OMRÅDET HAMNPARKEN

Hamnparken är belägen i hamnen i Tranås mitt i centrum på promenadavstånd till centrum och tågstation.

Hamnen är en stor insjöbåthamn. Från hamnen utgår ångbåten S/S Boxholm II med kurs mot Tranås viktigaste naturtillgång, sjön Sommen.

Området har varit ett prioriterat exploateringsområde för Tranås kommun. I området har kommunen i flera detaljplaner drivit igenom ett upphävande av strandskyddet. Detta har resulterat i två nyligen färdigställda bostadshus vid vattnet.

OM FASTIGHETERNA

Fastigheterna Skytteln 19, 22 är belägna invid strandkanten i hamnen mindre än 10 minuters gångväg till Storgatan och tågstationen.

På fastigheterna finns tidigare industribyggnader som har renoverats och idag är en modern arbets- och utbildningsplats, kallad Sommenforum, med cirka 700 personer som studerar eller arbetar.

Tomtareal för Skytteln 19 och Skytteln 22 är 2 141 kvm respektive 16 820 kvm.

Fastigheten är belägen centralt i hamnen och lokalerna förhyrs idag huvudsakligen av Tranås kommun (utbildning och kontor), TUC (yrkehögskola), Sommenbygdens Folkhögskola (folkhögskola) på längre avtal.

För information om byggrätten på fastigheten Skytteln 19 i Tranås, se sida 48.



Översikt förvaltningsfastighet

- BETECKNING Skytteln 19, 22
- UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
- TYP Vuxenutbildning
- ORT Tranås
- ADRESS Ydrev. 13,15, Hamnparken 2,4
- BYGGÅR 1942/1948/1957/1960
- AREA ca 8 600 m²



Skövde | Ventilen 1

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Ventilen 1 i expansiva Hasslum i Skövde. På fastigheten bedriver bolag i Academedia-koncernen praktisk gymnasie- och vuxenutbildning.

OM SKÖVDE

Skövde är centralort i Skövde kommun i Västra Götalands län. Skövde har mer än 57 000 invånare och en växande befolkning. Tätorten Skövde har cirka 40 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Skövde kommun beräknas fortsatt växa till 60 000 invånare år 2025 till följd av positivt flyttnetto. Skövde har en högskola och ett centrum som expanderar nordöst intill högskolan genom det nya området Mariesjö. Staden har en stark arbetsmarknad med tonvikt mot tillverkningsindustri och Försvarsmakten.

OMRÅDET HASSLUM

Hasslum är beläget cirka 2 km från Skövde centrum och tågstation. Området är blandat med både bostäder och verksamhetslokaler.

Det nya området Mariesjö är beläget strax väster om Hasslum och flertalet verksamheter har nyligen omlokaliseras från Mariesjö till Hasslum genom nybyggnation av verksamhetslokaler.

Norr om Hasslums industriområde finns ett tidigare militärt övningsområde där det planeras nya bostäder.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen cirka 2 km från Skövde centrum och tågstation.

På fastigheten finns flera byggnader, dels en äldre del med främst skollokaler som matsal, teorilektionssalar och gymnastikhall samt studentbostäder, dels en relativt ny högre byggnad med bygghall, verkstadsytor samt teorilektionssalar och matsal.

Fastighetens tomtareal är 14 475 kvm.

Academedia hyr genom dotterbolag fastigheten i sin helhet men bedriver där tre olika verksamheter som idag är relativt fristående: gymnasieskola, yrkesutbildning och studentbostäder.

Under år 2024 har renovering av fasader och installation av fönster genomförts.

Flertal nybyggnationer har nyligen genomförts omkring fastigheten.



Översikt förvaltningsfastighet

- BETECKNING Ventilen 1, Skövde
- UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
- TYP Gymnasium, Vuxenutbildning
- ORT Skövde
- ADRESS Kylarv. 2A-E, Batteriv. 6
- BYGGÅR 1967/2011
- AREA ca 8 341 m²



Kungsbacka | Kungsbacka 6:30

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Kungsbacka 6:30 i det attraktiva området Hammerö i Kungsbacka. På fastigheten finns en förskola för 50 barn med tillagningskök.

OM KUNGSBACKA

Kungsbacka är en kommun i Hallands län med mer än 85 000 invånare och en växande befolkning. Tätorten Kungsbacka har cirka 24 000 invånare och är belägen 24 km från Göteborg.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Kungsbacka kommun och tätorten Kungsbacka har vuxit kraftigt de senaste 50 åren. Befolkningen förväntas fortsätta växa och uppskattas år 2030 närma sig 100 000 invånare. Störst ökning beräknas bland yngre barn och vuxna i ålder 20–44 år.

OMRÅDET HAMMERÖ

Hammerö är en stadsdel i södra delen av tätorten Kungsbacka strax söder om Kungsbacka station. Området domineras av friliggande bostäder och flerbostadshus.

Det pågår ett flertal förtätningsprojekt i Kungsbacka inklusive förtätning av Kungsbacka centrum.

En central del i Kungsbackas stadsomvandling är området kring nya stadsdelen Valand i centrum där det har byggts bostäder, kontor och lokaler samt i områdena söder om och sydost om innerstaden där nya stadsdelar växer fram.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Kungsbacka 6:30 är belägen i västra Hammerö cirka 1,5 km sydost om Kungsbacka station. Närområdet domineras av bostäder och naturmark.

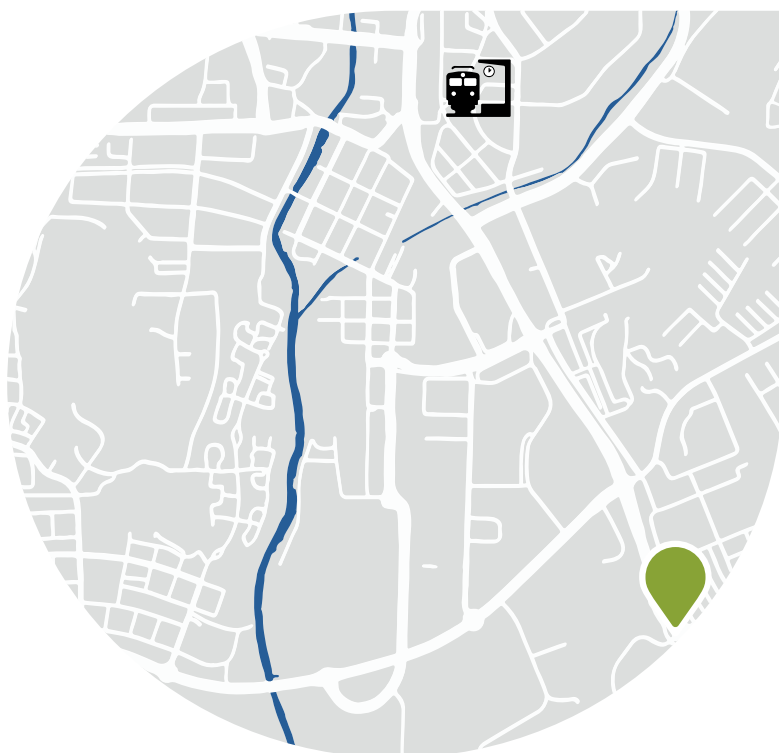
På fastigheten finns en förskola om tre avdelningar med tillagningskök. Fastigheten förhys i sin helhet av Örtagårdens kooperativa förskola ek förening. Verksamheten har lång historik på fastigheten.

Fastighetens tomtareal är 1 744 kvm.

Gröna Skolfastigheter har sedan förvärvet investerat i egen elproduktion på fastigheten samt uppgäraderat tekniska system.

Under år 2024 har Gröna Skolfastigheter fortsatt att uppgäradera belysning och ventilation på fastigheten.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0 på nivå silver.



Översikt förvaltningsfastighet

- BETECKNING Kungsbacka 6:30
- UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
- TYP Förskola
- ORT Kungsbacka
- ADRESS Lars Runebergs gata 78
- BYGGÅR 1990
- AREA ca 512 m²



Falkenberg | Växthuset 17

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Växthuset 17 i Falkenberg. På fastigheten bedriver Vesterhavsskolan grundskola årskurs 7–9.

OM FALKENBERG

Falkenberg är en kommun i Hallands län med cirka 47 000 invånare. I centralorten Falkenberg bor cirka 29 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Falkenberg kommun har vuxit de senaste 50 åren och beräknas fortsatt växa och uppskattas år 2030 uppgå till cirka 50 000 invånare. Befolkningsprognosen visar att bostadsbyggandet ger en relativt hög inflyttning. En stor andel av dessa inflyttare är i åldrarna 25 till 40 år. Detta medför att även antalet barn förväntas öka.

OMRÅDET

Området är beläget i östra Falkenberg vid ån Ätran. I närområdet finns förutom relativt nyuppförda flerbostadshus även Vesterhavsskolan med sporthallen "Arena Vesterhavet", Falkenbergs tennisklubb med sin anläggning, kommersiella lokaler och hotell. Området avgränsas västerut av Skogskyrkogården. Avståndet till Skrea strand är knappt 2 km.

I området, kallat Vesterhavsporten, har nya bostäder producerats och mer utveckling är planerad.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen cirka 1,7 km öster om Falkenbergs centrum strax invid Ätran. Hållplatser för kollektivtrafik (buss) finns i direkt anslutning till fastigheten.

Majoriteten av lokalerna är nybyggda eller har nyligen renoverats och håller en hög standard, anpassade efter skolans behov. En unik tillgång är den stora inomhusarenan.

Fastighetens tomtareal är 8 264 kvm.

Fastigheterna förhyrs idag av Vesterhavsskolan som här bedriver grundskola för åk 7–9 samt nyttjar och hyr ut sporthallen.

Fastigheten Växthuset 17 är belägen på 2 minuters promenadavstånd från Herting 1:10, 1:12.



Översikt förvaltningsfastighet

- 🏠 BETECKNING Växthuset 17
- 📄 UPPLÅTELSEFORM: Äganderätt
- 🏫 TYP Grundskola Åk 7–9, idrottsarena
- 📍 ORT Falkenberg
- 📍 ADRESS Motellvägen 6
- 🔧 BYGGÅR 1976/2015/2019
- 📏 AREA ca 4 480 m²



Falkenberg | Herting 1:10, 1:12

Gröna Skolfastigheter äger fastigheterna Herting 1:10 och Herting 1:12 i Falkenberg. På fastigheterna bedriver Vesterhavsskolan grundskola årskurs F–6.

OM FALKENBERG

Falkenberg är en kommun i Hallands län med cirka 47 000 invånare. I centralorten Falkenberg bor cirka 29 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Falkenberg kommun har vuxit de senaste 50 åren och beräknas fortsatt växa och uppskattas år 2030 uppgå till cirka 50 000 invånare. Befolkningsprognosen visar att bostadsbyggandet ger en relativt hög inflyttning. En stor andel av dessa inflyttare är i åldrarna 25 till 40 år. Detta medför att även antalet barn förväntas öka.

OMRÅDET

Området är beläget i östra Falkenberg vid ån Ätran. I närområdet finns förutom relativt nyuppförda flerbostadshus även Vesterhavsskolan med sporthallen "Arena Vesterhavet", Falkenbergs tennisklubb med sin anläggning, kommersiella lokaler och hotell. Området avgränsas västerut av Skogskyrkogården. Avståndet till Skrea strand är knappt 2 km.

I området, kallat Vesterhavsporten, har nya bostäder producerats och mer utveckling är planerad.

OM FASTIGHETERNA

Fastigheterna Herting 1:10, 1:12 är belägna på en egen ö i ån Ätran cirka 1,7 km öster om Falkenbergs centrum.

Fastigheten har naturskönt läge och består dels av en äldre herrgårdsbyggnad med lektionssalar, tillagningskök och matsal, dels en nyare byggnad och en bungalow med lektionssalar och fritids där det även finns möjlighet för hotellverksamhet under loven.

Tomtareal för Herting 1:10 och 1:12 är 8 664 kvm respektive 165 kvm.

Fastigheterna förhys idag av Vesterhavsskolan som här bedriver grundskola för förskoleklass upp till åk 6.

Fastigheterna Herting 1:10, 1:12 är belägen på 2 minuters promenadavstånd från Växthuset 17.



Översikt förvaltningsfastighet

- BETECKNING Herting 1:10, 1:12
- UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
- TYP Grundskola F–6
- ORT Falkenberg
- ADRESS Elvägen 4, 6
- BYGGÅR 1847/1989/2016
- AREA ca 2 100 m²



Järfälla | Jakobsberg 18:36

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Jakobsberg 18:36 i Tallbohov i södra Jakobsberg i Järfälla. Fastigheten har en detaljplan som tillåter skola.

OM JÄRFÄLLA

Järfälla är en kommun i Stockholms län som har mer än 86 000 invånare och södra Jakobsberg har cirka 12 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Järfälla kommun beräknas fortsatt växa och uppskattas år 2030 uppgå till cirka 117 000 invånare.

Befolkningsprognosen fram till år 2030 visar att bostadsbyggandet ger en relativt hög inflyttning. Störst ökning förväntas bland vuxna i åldrarna 25 till 44 år. Detta medför att även antalet barn förväntas öka.

OMRÅDET TALLBOHOV

Tallbohov är högt beläget med kuperad omgivning och vackra grönstråk.

Nya detaljplaner omfattar nybyggnation av cirka 600 bostäder med blandad upplåtelseform samt ett torg, centrumlokaler och en förskola.

Tallbohov är en del av södra Jakobsberg och ingår i utbyggnaden av den regionala stadskärnan Barkaby-Jakobsberg. Syftet med planen är att områdena ska knytas ihop och att kommunikationerna skall förbättras.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Jakobsberg 18:36 är belägen i nyproduktionsområdet Tallbohov i södra Jakobsberg.

Invid den sluttande tomten finns naturområden som är en tillgång för den planerade förskoleverksamheten.

Fastighetens tomtareal är 2 869 kvm.

Projektet är framtaget i en markanvisningstävling som Järfälla kommun anordnade. Järfälla kommuns utvärderingsgrupp utsåg Gröna Skolfastigheters förslag till vinnare i tävlingen.

Gröna Skolfastigheter förvärvade fastigheten i augusti år 2022 av Järfälla kommun.



Översikt projektfastighet

- BETECKNING Jakobsberg 18:36
- UPPLÅTELSEFORM: Äganderätt
- TYP Förskola
- ORT Järfälla
- ADRESS (Segersällsvägen)
- BYGGÅR (under utveckling)
- AREA ca 1 300 m² BTA



Örebro | Almby 13:165

Gröna Skolfastigheter äger fastigheten Almby 13:165 i expansiva Ekeby Almby i Örebro. Fastigheten har en detaljplan som tillåter skola och bostäder.

OM ÖREBRO

Örebro är en kommun i Örebro län som har cirka 157 000 invånare och en växande befolkning. Centralorten Örebro har cirka 127 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Örebro kommun beräknas fortsatt växa och uppskattas år 2030 att uppgå till cirka 178 000 invånare. Befolkningsprognosen drivs av ett fortsatt bostadsbyggande som förväntas ge en relativt hög inflyttning och många i åldrarna 25 till 44 år. Detta medför att även antalet barn förväntas öka.

OMRÅDET EKEBY ALMBY

Ekeby Almby ett område för permanentboende med mestadels villor, radhus och bostadsrätter i tvåvåningshus samt ett fåtal hyresrätter och sommarstugor. Det finns två förskolor i området samt en F-6 med 300 elever.

Ekeby Almby expanderar genom nybyggnation och pekas av Örebro kommun ut som en viktig kärna i den nya översiktsplanen.

Många förväntas vilja bosätta sig i Ekeby Almby. Området har många kvaliteter såsom närhet till vatten, naturvärden, god miljö, trygghet och stark lokal social närvaro.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Almby 13:165 är belägen mitt i Ekeby Almby. Fastigheten omfattar en kuperad skogstomt med björk- och tallskog.

Fastighetens tomtareal är 4 075 kvm.

Fastigheten förvärvades år 2021 och har en ny detaljplan som möjliggör nybyggnation av skola och bostäder.

Fastigheten bildar tillsammans med en uppgraderad gatumiljö ett mindre centrum – något som idag saknas i området.



Översikt projektfastighet

🏠 BETECKNING Almby 13:165

📄 UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt

🏠 TYP Förskola/seniorbostäder

📍 ORT Örebro

📍 ADRESS Stensoppsv.2

🔧 BYGGÅR (under utveckling)

🏠 AREA ca 1 500 m² BTA



Tranås | Skytteln 19, 22

Gröna Skolfastigheter har tagit fram en detaljplan som möjliggör till- och nybyggnation av på fastigheterna Skytteln 19 och Skytteln 22 i Tranås.

OM TRANÅS

Tranås är en kommun i Jönköpings län med centralort Tranås. Befolkningen i kommunen är koncentrerad till tätorten med cirka 15 000 invånare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Befolkningen i Tranås har varit stabil senaste 50-åren. Genom nyproduktion av både attraktiva flerbostadshus, radhus och villor har inflyttning ökat det senaste decenniet. Kommunen satsar aktivt på inflyttning av 30 till 50-åringar. Utbildningsfastigheten Skytteln 22 är en central del i kommunens strategi.

OMRÅDET HAMNPARKEN

Hamnparken är belägen i hamnen i Tranås mitt i centrum med mindre än 10 minuters gångväg till Storgatan och tågstationen.

Hamnen är en stor insjöbåthamnen. Från hamnen utgår ångbåten S/S Boxholm II med kurs mot Tranås viktigaste naturtillgång: sjön Sommen

Området har varit ett prioriterat exploateringsområde för Tranås kommun. I området har kommunen i flera detaljplaner drivit igenom ett upphävande av strandskyddet. Detta har resulterat i två nyligen färdigställda bostadshus vid vattnet.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Skytteln 19 är belägen invid strandkanten i hamnen mindre än 10 minuters gångväg till Storgatan och tågstationen.

På fastigheten Skytteln 19 finns en byggrätt för bostäder med mera genom nybyggnation av ett punkthus närmast vattnet.

Tomtareal för Skytteln 19 är 2 141 kvm. På fastigheten Skytteln 22 finns befintliga byggnader samt en större byggrätt för utbildningslokaler.

Tomtareal för Skytteln 22 är 16 820 kvm. På fastigheten Skytteln 22 finns befintliga byggnader samt en större byggrätt för vuxenutbildning, kontor och centrumverksamhet.

För information om förvaltningsdelen av fastigheten Skytteln 19 i Tranås, se sida 34.



Översikt projektfastighet

-  BETECKNING Skytteln 19, 22
-  UPPLÄTELSEFORM: Äganderätt
-  TYP Bostäder m.m.
-  ORT Tranås
-  ADRESS (Skytteln 19)
Hamnparken 1 (se sida 34 för Skytteln 22)
-  BYGGÅR (Byggrätt)
-  AREA –



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gröna Skolfastigheter AB (publ) med org.nr. 559224-6812 ("Gröna Skolfastigheter"), med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

VERKSAMHET

Gröna Skolfastigheter är moderbolag i en koncern med affärsidé att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla skolfastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB som äger fastigheten Ventilen 1 i Skövde har efter räkenskapsårets slut återbetalat fasträntelån och tagit upp nytt banklån med rörlig ränta med motsvarande kreditbelopp 48 870 000 kr i befintlig bank.

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB som äger fastigheten Ventilen 1 i Skövde har tecknat ett nytt längre hyresavtal med hyresgästen Praktiska Sverige AB med en bashyra om 4,7 Mkr och som löper från 12 november 2025 till 30 juni 2033. Hyresavtalet innebär att Praktiska Sverige AB reducerar förhyrd area från drygt 8 000 kvm till knappt 3 000 kvm och innebär att både hyresvärd och hyresgäst kommer att utföra renoveringar i den nya lokalen kommande år. Lämnade ytor består huvudsakligen av studentbostäder om cirka 2 500 kvm som fortsatt kommer vara uthyrda till studenter vid Högskolan i Skövde och utbildningslokaler för vuxenutbildning om cirka 2 000 kvm som nyttjas av Movant AB som idag hyr lokalen i andra hand men som nu den 9 maj 2025 även tecknat ett hyresavtal på dessa ytor från 12 november 2025.

Bolaget har efter räkenskapsåret slut erbjudit aktieägare att lösa in D-aktier mot vederlag i B-aktier alternativt B-aktier och kontanter. Efter erbjudandet fanns det totalt 293 590 stamaktier fördelade på 45 000 stamaktier serie A, 248 497 stamaktier serie B och 93 stamaktier serie D.

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Ölsta 1:2 AB som äger fastigheten Sigtuna Ölsta 1:2 har 31 mars 2025 återbetalat lån med rörlig ränta och tagit upp

nytt lån med rörlig ränta med motsvarande kreditbelopp om 12 500 000 kr i befintlig bank.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Moderbolag och organisation

Moderbolaget i koncernen är Gröna Skolfastigheter AB (publ), org.nr 559224-6812. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 16 helägda dotterbolag. Moderbolaget har per 2024-12-31 inga anställda. Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Utveckling AB har fyra anställda.

Under räkenskapsåret har dotterbolaget EJB Fastighet AB, org.nr 559063-3094, avvecklats genom frivillig likvidation.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens räkenskapsår startade den 1 januari 2024.

Koncernen har under verksamhetsåret haft elkostnader som varit högre än budget och som påverkat resultatet negativt.

Årets resultat uppgick till 6,9 miljoner kronor.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader där hyresgäster kan flytta in (färdigställda). Koncernens fastighetsbestånd består av åtta förvaltningsfastigheter om cirka 24 700 kvm uthyrbar area samt flera projektfastigheter på vilka nyproduktion planeras.

Det totala redovisade värdet av koncernens förvaltnings- och projektfastigheter är 577,8 Mkr. Detta utgörs av dels marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och mark om 570,3 Mkr i enlighet med externa värderingar, dels upparbetade projektkostnader om 7,5 Mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets slut till 82,6 Mkr.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 358,3 Mkr.

Långsiktigt substansvärdet uppgick vid årets slut till 405,6 Mkr.

Räntebärande skulder och räntebindning

Koncernens upplåning sker huvudsakligen hos bank och kreditmarknadsbolag med pantbrev som säkerhet. Koncernen hade vid verksamhetsårets utgång räntebärande skulder om 232,9 Mkr.

Koncernens hade vid verksamhetsårets slut säkrat marknadsräntan på koncernens räntebärande lån genom fasträntelån och derivatinstrument.

Koncernens kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 16,5 Mkr. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -7,0 Mkr. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -7,2 Mkr.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -1,7 Mkr.

Framtida utveckling

Gröna Skolfastigheter arbetar med att hållbart äga, förvalta och utveckla skol- och omsorgsfastigheter. I detta arbete ingår att tillgodose hyresgästers önskemål och att därigenom säkerställa en långfristig uthyrning samtidigt som Bolaget och koncernen fullföljer sina förpliktelser gentemot övriga intressenter, såsom finansiärer, ägare och samhället i övrigt.

Risker och bolagsstyrning

Gröna Skolfastigheters verksamhet påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer.

Styrelsens arbetsordning tillsammans med koncernens policyer upprättas av vd och styrelsen och ändamålsenliga interna kontrollfunktioner och system har etablerats för att reducera, exportera och i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Styrelsen företräder aktieägarna och dess yttersta uppgift är att bygga och säkra aktieägarvärde på lång sikt. För att infria det överordnande målet måste styrelsen säkerställa att bolagets inriktning är den rätta samt att bolagets kunder, medarbetare och andra viktiga intressenter sköts på så sätt att det överordnande målet kan mötas.

Gröna Skolfastigheters arbetsordning för styrelsen slår fast att styrelsen skall bistå den verkställande direktören och samtidigt utöva tillsyn och kontroll över att han/hon fullgör sina åligganden. Om nödvändigt är det styrelsens ansvar att befria verkställande direktören från sitt uppdrag och utse ny verkställande direktör.

Ägarförhållanden

Per den 31 december 2024 fanns det totalt 181 036 stamaktier fördelade på 50 000 stamaktier serie A, 128 520 stamaktier serie B och 2 516 stamaktier serie D.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Hyesintäkter, Mkr	34	34	30	19	7	0
Driftöverskott, Mkr	28	28	24	16	7	-0
Årets resultat, Mkr	7	4	35	115	17	-1
Balansomslutning, Mkr	669	669	664	638	158	117
Likvida medel, Mkr	83	84	76	97	24	20
Räntebärande lån, Mkr	233	238	233	238	75	68
Nettoskuld / balansomslutning, %	22 %	23 %	24 %	22 %	32 %	41 %
Belåningsgrad, %	35 %	35 %	35 %	37 %	47 %	58 %

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION OCH UTDELNINGSPOL

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 10,0 kronor per stamaktie serie A, 10,0 kronor per stamaktie serie B och 18 660 kronor per stamaktie serie D, vilket innebär totalt 4 670 350 kr.

Den föreslagna utdelningen till stamaktier serie D, förutsatt beslut därom vid bolagsstämma, innebär att tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen, per den 1 januari 2026, ska återgå till tretusenfemhundra (3 500) kronor enligt punkt 5.2 i Bolagets bolagsordning.

Utbetalning av utdelning föreslås ske vid fyra tidpunkter med följande avstämningsdagar och belopp för stamaktie serie D:

- 2025-06-30 (4 665 kr per stamaktie serie D)
- 2025-09-30 (4 665 kr per stamaktie serie D)
- 2025-12-30 (4 665 kr per stamaktie serie D)
- 2026-03-30 (4 665 kr per stamaktie serie D)

Utbetalning av utdelning föreslås ske vid en tidpunkt med följande avstämningsdag och belopp för stamaktie serie B:

- 2025-06-30 (10,0 kr per stamaktie serie B)

Utbetalning av utdelning föreslås ske vid en tidpunkt med följande avstämningsdag och belopp för stamaktie serie A:

- 2025-06-30 (10,0 kr per stamaktie serie A)

Belopp i kr	
Fritt eget kapital	164 636 000
Årets resultat	5 786 000
Summa	170 422 000
Till aktieägare utdelas (10,0 kr per stamaktie A+B)	2 934 970
Till aktieägare utdelas (18 660 kr per stamaktie D)	1 735 380
I ny räkning överförs	165 751 650
Summa	170 422 000

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt samt förändring i eget kapital, hänvisas till efterföljande resultat-, balans- och eget kapitalräkningar med tillhörande noter.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Den föreslagna utdelningen påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BEMYNDIGANDE

Styrelsen föreslår även att stämman beslutar att samtliga nya aktier, 46 410, som kan komma att emitteras med stöd av stämman bemyndigande ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att emissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 46 410 000 kronor att delas ut.

Koncernens rapport över totalresultat

TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Hysesintäkter	5	34 429	33 662
Fastighetskostnader		-6 211	-5 474
Driftöverskott		28 218	28 188
Central administration förvaltning	6, 7	-4 091	-3 750
Projekt-, förvärvs- och omstruktureringskostnader	6	-1 673	-2 239
Finansnetto	8	-5 204	-4 797
Resultat före värdeförändringar		17 250	17 402
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-5 798	-10 338
Värdeförändring derivat, orealiserade	19	-1 004	-2 042
Värdeförändring derivat, realiserade		-194	0
Resultat före skatt		10 254	5 022
Aktuell skatt	9	-2 970	-1 214
Uppskjuten skatt	9	-387	679
Årets resultat		6 897	4 487

Rapport över koncernens finansiella ställning

TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter och projekt	10	577 820	576 414
Inventarier och maskiner	16	1 142	1 369
Summa anläggningstillgångar		578 962	577 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	19	0	1 188
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 188
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	20	6 774	5 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	333	414
Likvida medel		82 605	84 345
Summa omsättningstillgångar		89 712	90 372
SUMMA TILLGÅNGAR		668 674	669 343
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	11	905	895
Övrigt tillskjutet kapital		163 860	161 890
Annat kapital inklusive årets resultat		193 581	189 385
Summa eget kapital		358 346	352 170
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	47 249	46 862
Långfristiga räntebärande skulder	4	228 124	232 859
Derivat	19	10	-
Övriga långfristiga skulder	15	6 000	12 000
Summa långfristiga skulder		281 383	291 721
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4	4 735	4 735
Leverantörsskulder		1 929	1 110
Aktuella skatteskulder		3 787	1 453
Övriga skulder	15	8 924	7 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 570	10 389
Summa kortfristiga skulder		28 945	25 452
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		668 674	669 343

Rapport över kassaflöde, koncern

TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		10 254	5 022
Av- och nedskrivning av tillgångar		228	230
Orealiserad värdeförändring		6 574	12 150
Betald skatt		-540	-745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 516	16 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		38	370
Förändring av övriga rörelsefordringar		795	-281
Förändring av leverantörsskulder		819	46
Förändring av övriga rörelseskulder		-5 729	-1 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 439	15 155
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-
Förvärv av byggnader och mark		-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	21	-6 976	-8 580
Förvärv av maskiner och inventarier		0	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 976	-8 652
Finansieringsverksamheten			
Emission		-	-
Utbetald utdelning		-2 468	-2 135
Förändring av skulder till kreditinstitut		-4 735	4 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 203	2 293
Årets kassaflöde		-1 740	8 795
Likvida medel vid årets början		84 345	75 550
Likvida medel vid årets slut		82 605	84 345

Förändringar av eget kapital, koncern

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT KAPITAL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01	885	159 925	187 040	347 850
Nyemission	10	1 965		1 975
Utdelning			-2 142	-2 142
Summa transaktioner med bolagets ägare	895	161 890	184 898	347 683
Årets resultat			4 487	4 487
Övrigt totalresultat för året			0	0
Summa årets totalresultat för året			4 487	4 487
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31	895	161 890	189 385	352 170
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01	895	161 890	189 385	352 170
Nyemission	10	1 970		1 980
Utdelning			-2 701	-2 701
Summa transaktioner med bolagets ägare	905	163 860	186 684	351 449
Årets resultat			6 897	6 897
Övrigt totalresultat för året			0	0
Summa årets totalresultat för året			6 897	6 897
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	905	163 860	193 581	358 346

Moderbolaget

Resultat efter skatt för moderbolaget uppgick till 5,8 (2,8) miljoner kronor under år 2024 (år 2023).

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick totalt till 199,7 (196,7) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 135,3 (125,8) miljoner kronor.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3,5 (1,7) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2,5 (-2,1) miljoner kronor under året. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sida 59.

Moderbolagets resultaträkning

TKR	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Nettoomsättning		109	0
Summa rörelsens intäkter		109	0
Övriga externa kostnader	6	-1 444	-1 745
Personalkostnader	7	-1 013	-1 742
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-4	-4
Summa rörelsens kostnader		-2 461	-3 491
Rörelseresultat		-2 352	-3 491
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 936	1 674
Ränteintäkter från koncernbolag		4 862	4 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Räntekostnader till koncernbolag		-990	-525
Summa resultat från finansiella poster		5 807	5 232
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, orealiserade	19	0	-3 037
Resultat efter värdeförändringar		3 455	-1 296
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		13 448	12 522
Lämnade koncernbidrag		-11 117	-9 076
Summa bokslutsdispositioner		2 331	3 446
Resultat före skatt		5 786	2 150
Skatt		0	617
Årets resultat		5 786	2 767

Moderbolagets balansräkning

TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och maskiner	16	29	33
Summa anläggningstillgångar		29	33
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	6 575	6 575
Derivat	19	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 575	6 575
Summa anläggningstillgångar		6 604	6 608
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		135 280	125 792
Övriga kortfristiga fordringar		71	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133	162
Omsättningstillgångar		135 484	126 096
Kassa bank		57 650	63 986
Summa omsättningstillgångar		193 134	190 082
SUMMA TILLGÅNGAR		199 738	196 690
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	905	895
Bunden överkursfond		42	42
Summa bundet eget kapital		947	937
Fri överkursfond		163 818	161 848
Balanserat resultat		818	752
Årets resultat		5 786	2 767
Summa fritt eget kapital		170 422	165 367
Summa eget kapital		171 369	166 304
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	69
Skulder till koncernföretag		27 032	28 644
Skatteskuld		0	70
Övriga skulder		1 177	1 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160	575
Summa kortfristiga skulder		28 369	30 386
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		199 738	196 690

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 352	-3 491
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivning av tillgångar		4	4
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-2 348	-3 487
Erhållen ränta		6 798	5 758
Erlagd ränta		-991	-526
Betald inkomstskatt		-9	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 450	1 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga rörelsefordringar		5 980	4 475
Förändring av leverantörsskulder		69	-12
Förändring av övriga rörelseskulder		-13 367	19 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 3 868	25 617
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Förvärv av inventarier		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		0	0
Emission		0	0
Utbetald utdelning		-2 468	-2 135
Koncernbidrag		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 468	-2 135
Årets kassaflöde		-6 336	23 482
Likvida medel vid årets början		63 986	40 504
Likvida medel vid årets slut		57 650	63 986

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

TKR	<u>BUNDET EGET KAPITAL</u>		<u>FRITT EGET KAPITAL</u>		SUMMA EGET KAPITAL
	AKTIEKAPITAL	BUNDEN ÖVERKURSFOND	FRI ÖVERKURS- FOND	BALANSERAT RESULTAT INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01	885	42	159 883	2 895	163 705
Nyemission	10		1 965		1 975
Utdelning				-2 142	-2 142
Årets resultat				2 767	2 767
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31	895	42	161 848	3 519	166 304
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01	895	42	161 848	3 519	166 304
Nyemission	10		1 970		1 980
Utdelning				-2 701	-2 701
Årets resultat				5 786	5 786
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	905	42	163 818	6 604	171 369

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Allmän information om bolaget

Gröna Skolfastigheter AB (publ), org nr 559224-6812, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med dotterbolag enligt not 12. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

NOT 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Gröna Skolfastigheter AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Gröna Skolfastigheter AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Intäkter från avtal, IFRS 15

IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till var och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna varefter varje prestationsåtagande fullgörs.

Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 16 Leasingavtal, får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter

och redovisat resultat.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Gröna Skolfastigheter AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår, inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enhetliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen, elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver förvaltning och projektutveckling av fastigheter. Förvaltningsverksamheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget särredovisar centrala kostnader hänförliga till förvaltning och projektutveckling.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på bankmedel, intäkter från derivat, utdelningar, samt övriga finansiella fordringar och placeringar. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, kostnader för derivat och övriga finansiella kostnader såsom ränteskillnadsersättningar och andra kostnader för upplåning. Finansiella intäkter och kostnader redovisas löpande.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Koncernen har fyra anställda som erhållit ersättningar under året.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som anses vara så kallat tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Detta betyder att ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas varje år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

- Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).
- Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Förändringar på redovisat värde på maskiner och inventarier i koncernen redovisas från och med 1 januari 2022 på raden värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt

instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet, redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet, redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller, innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har finansiella instrument som värderas till verkligt värde i form av derivatinstrument (räntetak).

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värde-förändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som

osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulderarnas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån, redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari, redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten, vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget, så långt som möjligt, tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft den 1 januari 2018, innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de

företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar, ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats, respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

NOT 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

NOT 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande (se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk).

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna

hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har externa lån på totalt 232,9 Mkr som är säkerställda med pantbrev.

Koncernen har per 2024-12-31 (2023-12-31) följande nyckeltal för räntebärande lån:

- kapitalbindning om 6,2 år (2,5 år)
- räntebindningstid om 1,5 år (1,8 år)
- genomsnittlig ränta om 3,9 % (3,0 %)

Koncernens tillgång till finansieringskällor kan därför vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Om inlåningsränta bortses från skulle effekten av att marknadsräntan stiger med 1 procentenhet alternativt 2 procentenheter vara ökad kostnad om +1,1 Mkr respektive +2,1 Mkr.

I villkoren för bolagets externa seniora finansiering har låntagaren förbundit sig att inte in-teckna ytterligare pantbrev i fastigheter. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Se särskilda händelser efter räkenskapsårets slut för tilläggsinformation om refinansierade lån.

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	62 284	15 271	106 365	48 939
Leverantörsskulder	1 929	-	-	-
Övriga skulder	2 254	6 679	9 787	-
Summa	66 367	21 950	116 152	48 939
Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	1 184	3 551	182 680	50 179
Leverantörsskulder	1 110	-	-	-
Övriga skulder	1 765	7 453	12 000	-
Summa	4 059	11 004	194 680	50 179

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	0	-	-	-
Övriga skulder	566	27 643	-	-
Summa	566	27 643	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	69	-	-	-
Övriga skulder	949	28 793	-	-
Summa	1 018	28 793	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna var per 2024-12-31 med undantag för mindre ytor på Skytteln 22 i Tranås fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga, eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvara bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Övriga fordringar	6 774	5 613
Likvida medel	82 605	84 345
Maximal exponering för kreditrisk	89 379	89 930
	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	135 351	125 934
Likvida medel	57 650	63 986
Maximal exponering för kreditrisk	193 001	189 920

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare not 10 under avsnitt Värderingsantaganden. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet. För beräkning se definitioner sida 74.

Belåningsgrad	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	232 859	237 594
Balansomslutning	668 674	669 343
Belåningsgrad, %	34,8	35,5

Soliditet	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Eget kapital	358 346	352 170
Balansomslutning	668 674	669 343
Soliditet, %	53,6	52,6

NOT 5 Hyresintäkter

	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Hyresintäkter	34 429	33 662

NOT 6 Upplysning om central administration förvaltning, projekt-, förvärvs- och omstruktureringskostnader samt revisorns arvode och kostnadsersättning

Upplysning om central administration förvaltning, projekt-, förvärvs- och omstruktureringskostnader

	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Central administration förvaltning	-4 091	-3 750
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-295	-328
Projektutvecklingskostnader	-1 378	-1 911
Summa	-5 764	-5 989

Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag ingår för koncernen i Central administration förvaltning och Projekt-, förvärvs- och omstruktureringskostnader. Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag ingår för moderbolaget i Övriga externa kostnader.

Upplysning om revisorns arvode	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Frejs Revisorer AB, revisionsuppdrag	-316	-181
Frejs Revisorer AB, konsultation	-25	-10
Summa	-341	-191

Upplysning om revisorns arvode	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Frejs Revisorer AB, revisionsuppdrag	-202	-202
Frejs Revisorer AB, konsultation	-38	-38
Summa	-240	-240

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Per balansdagen består styrelsen av 80 procent män. Moderbolaget har endast haft den verkställande direktören som anställd under år 2024 och år 2023.

Löner och andra ersättningar	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Verkställande direktören	-945	-946
Styrelsen	-55	-55
Summa	-1 000	-1 001

Sociala kostnader	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Övriga sociala avgifter	-296	-297
Pensionskostnader	-386	-403
Summa	-682	-701

2024 inkluderar ersättning från dotterbolag.

Koncernen har per balansdagen 4 heltidsanställda varav 1 verkställande direktör.

Antal anställda	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Antal anställda per balansdagen	4	4
Andel män	50 %	50 %

Nedan redovisas koncernens totala kostnader för anställda och vilken del av dessa som allokerats till Förvärvs- och omstruktureringskostnader och till Projektutvecklingskostnader.

	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Löner, sociala avgifter och pensionskostnader	-3 203	-3 436
Avgår Projektutvecklingskostnadsdel	1 178	1 351
Avgår Förvärvs- och omstruktureringskostnadsdel	-	-
Personalkostnader i Central administration förvaltning	-2 025	-2 085

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

NOT 8 Finansnetto

Finansiella kostnader	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Ränteintäkter	4 795	4 571
Räntekostnader	-9 999	-9 230
Övriga skuldrelaterade poster	0	-138
Summa	-5 204	-4 797

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 9 Skatt

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (20,6 %) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-2 761	-1 123
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-209	-91
Summa	-2 970	-1 214
	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-387	679
Summa	-387	679
	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-
Summa	-	-
	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-	617
Summa	-	617

NOT 10 Förvaltnings- och projektfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt. Skytteln 19 i Tranås har även en byggrätt som kommer styckas av och bli en egen fastighet.

Fastighet	Kommun	Typ
Ventilen 1	Skövde	Förvaltningsfastighet
Kungsbacka 6:30	Kungsbacka	Förvaltningsfastighet
Skytteln 19	Tranås	Projektfastighet
Skytteln 22	Tranås	Förvaltningsfastighet
Skytteln 22	Tranås	Förvaltningsfastighet
Herting 1:10	Falkenberg	Förvaltningsfastighet
Herting 1:12	Falkenberg	Förvaltningsfastighet
Växthuset 17	Falkenberg	Förvaltningsfastighet
Almby 13:165	Örebro	Projektfastighet
Ölsta 1:2	Sigtuna	Förvaltningsfastighet
Jakobsberg 18:36	Järfälla	Projektfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter och mark till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av externa oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 2024-12-31 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende värenommerade värderingsinstitutet, Newsec Sweden. Moderbolaget har inga förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärden	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Ingående redovisat värde	571 246	573 297
Årets anskaffning	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 360	7 697
Omklassificering	3 310	360
Orealiserade värdeförändringar	-5 570	-10 108
Utgående redovisat värde	570 346	571 246

Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen uppgående till -5 798 (-10 338) Tkr inkluderar även värdeförändringar inventarier -228 (-230) Tkr.

Utöver ovan är per bokslutsdatum pågående om- och nybyggnation upptaget till 7,5 (5,2) Mkr enligt nedan.

Pågående om- och nybyggnation	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Ingående redovisat värde	5 168	4 285
Avslutade projekt	-3 310	-
Anskaffningsvärde	5 616	883
Utgående redovisat värde	7 474	5 168

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används för förvaltningsfastigheter en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden för förvaltningsfastigheter. Kalkylperioden utgör 10 år eller längre om hyresavtalet är längre och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Genomsnitt	2024	2023
Årlig inflation	1,9 %	2,0 %
Kalkylränta	7,3 %	7,1 %
Direktavkastningskrav	5,5 %	5,6 %
Långsiktig vakans	5,5 %	5,0 %

Byggrätter har värderats utifrån marknadsanalys varvid både planerad exploatering och ortsprisunderlag har beaktats. Fördelning mellan förvaltningsfastigheter och projektfastigheter framgår nedan.

Marknadsvärden	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Förvaltningsfastigheter	555 946	556 846
Projektfastigheter (råmark)	14 400	14 400
Totalt	570 346	571 246

NOT 11 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är fullt betalda. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 181 036 stycken med ett kvotvärde av 5 kr per aktie. Av aktierna är 50 000 A-aktier som berättigar till 1 röst, 128 520 B-aktier som berättigar till en tiondels röst samt 2 516 D-aktier som berättigar till en tiondels röst.

NOT 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 575	6 500
Anskaffningar under året	-	-
Aktieägartillskott	-	75
Utgående anskaffningsvärde	6 575	6 575

Dotterbolag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
Gröna Skolfastigheter Förförvaltning AB	100 %	100 %	3 225 000 kr
Gröna Skolfastigheter Utveckling AB	100 %	100 %	3 050 000 kr
Gröna Skolfastigheter Förförvaltning 2 AB	100 %	100 %	50 000 kr
Gröna Skolfastigheter Projekt AB	100 %	100 %	250 000 kr
Summa			6 575 000 kr

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel
Gröna Skolfastigheter Förförvaltning AB	559232-4304	Göteborg	100 %
Ventilen 1 Skövde Holding AB	559232-4312	Stockholm	100 %
Mellanbolag Ventilen 1 Skövde Holding AB	559232-4320	Stockholm	100 %
Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB	559232-2688	Skövde	100 %
Gröna Skolfastigheter Kungsbacka 6:30 AB	556953-0495	Göteborg	100 %
Aktiebolaget Tranås Industrifastigheter	559296-4794	Skövde	100 %
Gröna Skolfastigheter Skytteln Tranås 22 AB	559313-9669	Skövde	100 %
Herting 1:10 och 1:12 AB	559237-2790	Varberg	100 %
Arena Vesterhavet AB	556926-4947	Varberg	100 %
Gröna Skolfastigheter Ölsta 1:2 AB	559311-5206	Sigtuna	100 %
Gröna Skolfastigheter Utveckling AB	559267-5788	Stockholm	100 %
Gröna Skolfastigheter Projekt AB	559267-8147	Göteborg	100 %
Gröna Skolfastigheter Projekt 1 AB	559342-1828	Stockholm	100 %
Gröna Skolfastigheter Almby 13:165 AB	559365-7116	Örebro	100 %
Gröna Skolfastigheter Förförvaltning 2 AB	559365-7223	Göteborg	100 %
A1 Skövde AB	559435-4200	Göteborg	100 %

NOT 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Fastighetsinteckningar	248 352	-
Summa	248 352	-

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Fastighetsinteckningar	248 352	-
Summa	248 352	-

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	232 859	237 594
Garantiåtagande	100	100
Summa	232 959	237 694

Garantiåtagande avser hyra kontor.

NOT 14 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

NOT 15 Övriga skulder koncernen

I Övriga skulder ingår per 2024-12-31 villkorade tilläggsköpeskillingar om totalt 12 Mkr hänförliga till förvärv av fastigheterna Herting 1:10, Herting 1:12 och Växthuset 17 i Falkenberg. Av dessa är 6 Mkr kortfristiga. Totalt kan 4 Mkr av tilläggsköpeskillingarna erläggas genom 4 000 stamaktier serie B och 40 stamaktier serie D. Motsvarande per 2023-12-31 var 18 Mkr. 2024-07-01 erlades 2 Mkr av årets tilläggsköpeskilling genom en kvittningsemission med 2 000 stamaktier serie B och 20 stamaktier serie D och resterande 4 Mkr betalades kontant.

NOT 16 Inventarier och maskiner

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 775	3 073
Anskaffningar under året	-	72
Omklassificeringar	-	-370
Utgående anskaffningsvärden	2 775	2 775
Ingående avskrivningar	-1 406	-1 186
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	-	-
Årets avskrivningar	-227	-230
Omklassificeringar	-	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 633	-1 406
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 142	1 369

	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69	69
Anskaffningar under året	-	-
Utgående anskaffningsvärden	69	69
Ingående avskrivningar	-36	-32
Årets avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-36
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	29	33

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Fastighetskostnader	100	241
Övrigt	233	173
Summa	333	414

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Räntekostnader	157	105
Förskottsbetalda hyror	8 394	9 083
Övrigt	1 019	1 201
Summa	9 570	10 389

Not 19 Derivat

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Anskaffningsvärde	-	194
Orealiserade värdeförändringar	-10	994
Summa	-10	1 188

	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Anskaffningsvärde	0	0
Orealiserade värdeförändringar	0	0
Summa	0	0

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Kundfordringar	4 256	4 294
Övriga fordringar	2 518	1 319
Summa	6 774	5 613

Not 21 Investeringar i förvaltningsfastigheter

Koncernen har två projekt på fastigheterna Järfälla Jakobsberg 18:36 och Örebro Alby 13:165 som redovisas på raden nybyggnation nedan.

	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Nybyggnation	-	90
Ombyggnation och övrigt	6 976	8 490
Summa	6 976	8 580

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB som äger fastigheten Ventilen 1 i Skövde har återbetalat fasträntelån och tagit upp nytt banklån med rörlig ränta med motsvarande kreditbelopp om 48 870 000 kr i befintlig bank.

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB som äger fastigheten Ventilen 1 i Skövde har tecknat ett nytt längre hyresavtal med hyresgästen Praktiska Sverige AB med en bashyra om 4,7 Mkr och som löper från 12 november 2025 till 30 juni 2033. Hyresavtalet innebär att Praktiska Sverige AB reducerar förhyrd area från drygt 8 000 kvm till knappt 3 000 kvm och innebär att både hyresvärd och hyresgäst kommer att utföra renoveringar i den nya lokalen kommande år. Lämnade ytor består huvudsakligen av studentbostäder om cirka 2 500 kvm som fortsatt kommer vara uthyrda till studenter vid Högskolan i Skövde och utbildningslokaler för vuxenutbildning om cirka 2 000 kvm som nyttjas av Movant AB som idag hyr lokalen i andra hand men som nu den 9 maj 2025 även tecknat ett hyresavtal på dessa ytor från 12 november 2025.

Bolaget har efter räkenskapsåret slut erbjudit aktieägare att lösa in D-aktier mot vederlag i B-aktier alternativt B-aktier och kontanter. Efter erbjudandet fanns det totalt 293 590 stamaktier fördelade på 45 000 stamaktier serie A, 248 497 stamaktier serie B och 93 stamaktier serie D. Dotterbolaget

Dotterbolaget Gröna Skolfastigheter Ölsta 1:2 AB som äger fastigheten Sigtuna Ölsta 1:2 har 31 mars 2025 återbetalat lån med rörlig ränta och tagit upp nytt lån med rörlig ränta med motsvarande kreditbelopp om 12 500 000 kr i befintlig bank.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Cecilia Widebäck West
Styrelseledamot

Fredrik Helgesson
Styrelseledamot

Ferdinand Grumme
Styrelseledamot

Martin Malhotra
Verkställande direktör
och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gröna Skolfastigheter AB
(publ)
Org.nr. 559224-6812

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gröna Skolfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2024.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-70.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-49 och 74-79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna

information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som

inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gröna Skolfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson

Auktoriserad revisor

Beräkning av alternativa nyckeltal

Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se separat avsnitt på sida 78 för definitioner av Gröna Skolfastigheters alternativa nyckeltal.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabell			
Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2024 justerad ⁷⁾	2024	2023
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder		233	238
Balansomslutning		669	669
Belåningsgrad		35 %	35 %
Direktavkastning			
Beräknat driftnetto enligt intjäningsförmågan		30	31
Förvaltnings- och projektfastigheter		578	576
Avgår pågående om- och nybyggnation		-7	-5
Avgår råmark		-14	-14
Fastighetsvärde		556	557
Direktavkastning		5,4 %	5,6 %
Hysesduration			
Avtalade framtida hyresintäkter	407	357	375
Kontrakterad årshyra	35	34	35
Hysesduration	12 år	11 år	11 år
Nettoskuld			
Räntebärande skulder		233	238
Likvida medel		-83	-84
Nettoskuld		150	153
Soliditet			
Eget kapital		359	352
Balansomslutning		669	669
Soliditet		54 %	53 %
Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital	359	359	352
+ Återläggning uppskjuten skatt	47	47	47
+ Justering räntederivat	0	0	-1
- Kontant vederlag inlösen D-aktier	-10		
Långsiktigt substansvärde	396	406	398
Antal D-aktier	93 st	2 516 st	2 496 st
Antal A/B-aktier	293 497 st	178 520 st	176 520 st

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabell (forts)

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2024 justerad ⁷⁾	2024	2023
Beräkning av nyckeltal per A/B-aktie			
Allokering av substansvärde per aktie (ej värdering):			
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	65 385 kr/aktie	65 385 kr/aktie	62 740 kr/aktie
Långsiktigt substansvärde per A/B-aktie ²⁾	1 327 kr/aktie	1 351 kr/aktie	1 367 kr/aktie
Allokering av substansvärde alternativ version (ej värdering):			
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ⁵⁾	50 000 kr/aktie	50 000 kr/aktie	50 000 kr/aktie
Långsiktigt substansvärde per A/B-aktie ⁶⁾	1 332 kr/aktie	1 567 kr/aktie	1 547 kr/aktie
Resultat			
Resultat före värdeförändringar	17,3	17,3	17,4
- Utdelningar till D-aktier ⁵⁾	-1,8	-1,8	-1,8
- Utökad utdelningsbegränsning för D-aktier ⁶⁾	1,5	-7,0	-6,9
= Justerat resultat före värdeförändringar	16,9	8,4	8,7
Förvaltningsresultat per A/B-aktie	58 kr/aktie	47 kr/aktie	49 kr/aktie
Kassaflöde			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,5	16,5	16,7
- Utdelningar till D-aktier ⁵⁾	-1,8	-1,8	-1,8
- Utökad utdelningsbegränsning för D-aktier ⁶⁾	1,5	-7,0	-6,9
= Justerat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,2	7,7	7,9
Kassaflöde per A/B-aktie	55 kr/aktie	43 kr/aktie	45 kr/aktie
Driftnetto/Nettoskuld			
Nettoskuld		150	153
Driftnetto		30	31
Driftnetto/Nettoskuld		20 %	20 %
Nettoskuld/Balansomslutning			
Nettoskuld		150	153
Balansomslutning		669	669
Nettoskuld/Balansomslutning		22 %	23 %

1) I denna nyckeltalsberäkning är allokerat värde per stamaktie serie D 65 385 kr per 2024-12-31 och 62 740 kr per 2023-12-31, vilket motsvarar D-aktiens maximala rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar vid upplösning enligt bolagsordning samt D-aktiens höjda utdelningsbegränsning vid periodens slut beräknad som 875 kr per D-aktie per kvartal minskad med beslutad utdelning per D-aktie med avstämningsdag(ar) som infaller till och med slutet av perioden.

2) Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till D-aktier genom att dessa värderats enligt not 1) ovan.

3) I denna nyckeltalsberäkning är allokerat värde per stamaktie serie D konstant 50 000 kr vilket motsvarar D-aktiens maximala rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar vid upplösning enligt bolagsordning.

4) Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till D-aktier genom att dessa värderats enligt not 3 ovan.

5) Minskad med beslutad utdelning till D-aktier med avstämningsdag(ar) under perioden.

6) Minskad med utökad utdelningsbegränsning under perioden, där utökad utdelningsbegränsning beräknas som (i) antal kvartal i perioden multiplicerat med 875 kr per D-aktie per kvartal multiplicerat med antal D-aktier i slutet av perioden (ii) minskad med beslutad utdelning till D-aktier med avstämningsdag(ar) som infaller under perioden.

7) Nyckeltal omräknade efter inlösen av D-aktier som genomförs efter räkenskapsårets slut. Substansvärdet är minskat med kontant vederlag vid inlösen av D-aktier. Nyckeltal hyresduration omräknat efter förlängda avtal per 2025-03-31.

Bolagsordning

*Bolagsordningen nedan antogs av extra bolagsstämma
15 april 2024 och registrerade av Bolagsverket 9 maj 2025.*

Bolagsordning

§ 1

Bolagets företagsnamn är Gröna Skolfastigheter AB (publ).

§ 2

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

§ 3

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Bolagets aktiekapital ska uppgå till lägst 500.000 kronor och högst 1.700.000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 100.000 och högst 340.000. Aktier av tre slag får ges ut: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och stamaktier av serie D får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför en (1) röst. Stamaktie av serie B och D medför en tiondel (1/10) röst.

5.2 Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda beslutade utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst tretusenfemhundra (3.500) kronor per aktie och kalenderår.
- Om den beslutade utdelningen per stamaktie av serie D understiger tretusenfemhundra (3.500) kronor under visst kalenderår ska utdelningsbegränsningen om tretusenfemhundra (3.500) kronor höjas så att det belopp med vilket den beslutade utdelningen under föregående kalenderår understigit tretusenfemhundra (3.500) kronor, kan delas ut vid senare tillfälle, om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tretusenfemhundra (3.500) kronor. Beräkningen ska utgå från att första kalenderår är år 2020.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt femtiotusen (50.000) kronor per aktie.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier av serie A och serie B. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§ 7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§ 10 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 11

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

§ 13

Styrelsen får besluta att den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en bolagsstämma.

§ 14

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Poströstning ska om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

Definitioner

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Gröna Skolfastigheters alternativa nyckeltal. Se separat avsnitt på sida 74 för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde inklusive förvaltningsfastigheter och exklusive råmark och pågående om- och nybyggnation.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration förvaltning.
Driftnetto	Beräknat driftnetto enligt redovisad intjäningsförmåga.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration förvaltning.
Driftnetto / Nettoskuld	Driftnetto i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Justerat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	Kassaflöde före rörelsekapitalförändringar med avdrag för utdelningar och utökad utdelningsbegränsning till stamaktier serie D under perioden beräknad som 875 kr per D-aktie i slutet av perioden multiplicerat med antal kvartal under perioden.	Nyckeltalet belyser andel av kassaflödet som kan allokeras till stamaktier serie A/B.
Kassaflöde per A/B-aktie	Justerat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital dividerat med antal A- och B-aktier i slutet av perioden.	Nyckeltalet belyser kassaflöde per stamaktie av serie A och serie B.
Justerat resultat före värdeförändringar	Resultat före värdeförändringar med avdrag för utdelningar och utökad utdelningsbegränsning till stamaktier serie D under perioden beräknad som 875 kr per D-aktie i slutet av perioden multiplicerat med antal kvartal under perioden.	Nyckeltalet belyser andel av resultatet som kan allokeras till stamaktier serie A/B.
Förvaltningsresultat per A/B-aktie	Justerat resultat före värdeförändringar dividerat med antal A- och B-aktier i slutet av perioden.	Nyckeltalet belyser resultat per stamaktie av serie A och serie B.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
kvm	Kvadratmeter	Ett etablerat mått som beskriver en byggnads omfattning och möjliggör nyckeltalsberäkning på intäkter och driftskostnader.
Långsiktigt substansvärde per A/B-aktie	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till D-aktier genom att dessa värderats till 50 000 kr + höjd utdelningsbegränsning vid periodens slut alternativt att D-aktierna värderats till 50 000 kr (alternativ version).	Nyckeltalet belyser A- och B-aktiernas andel av långsiktigt substansvärde.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med likvida medel vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld / Balansomslutning	Nettoskuld i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Kontakt

Nedan finns kontaktuppgifter till Bolaget.

Adress

Målargatan 7
111 22 Stockholm

E-post

info@gronaskolfastigheter.se

Webbsida

gronaskolfastigheter.se

Martin Malhotra, VD

Telefon: 070-311 34 05

E-post: martin.malhotra@gronaskolfastigheter.se



Trycksak
3041 0001

Omslagsbild: Strategisk Arkitektur, 2024

Gröna Skolfastigheter AB (publ),
org.nr 559224-6812, årsredovisning,
koncernredovisning och revisionsberättelse
avseende räkenskapsåret:
2024-01-01–2024-12-31.

