

ARSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Slättö Value Add 1 AB
556994-4464

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets resultaträkning	27
Moderföretagets rapport över totalresultat	27
Moderföretagets balansräkning	28
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	30
Moderföretagets kassaflödesanalys	31
Moderföretagets noter	32
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	62

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD 1 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add 1 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Slättö Value Add I AB är ett svenskt publikt aktiebolag registrerat hos Finansinspektionen som en svensk alternativ investeringsfond (AIF). Fonden förvaltas av Slättö Förvaltning AB.

Fonden är främst inriktad på utveckling av bostadsfastigheter med tydlig fokus på hyresrätter, med tillägg av selektiva investeringar i kassaflödesgenererande industri- och logistikfastigheter.

Moderbolaget Slättö Value Add I AB har en obligation om 400 mkr noterad på Nasdaq Stockholm. Obligationen löper med en marginal om 7,5% med en löptid om 4 år och förfaller 2025. Inom koncernen finns även det publika bolaget Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) som 2020 emitterat en obligation om 400 mkr noterad på den nordiska obligationsmarknaden, Nasdaq Stockholm Bond Market. Obligationen förföll och återbetalades i april 2023.

Koncernen har under året inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som uthyrning, fastighetsförvaltning, projektutveckling, stöd kring finansiering och affärsutveckling för att driva pågående projekt och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Förvärv och försäljningar

Per den 31 mars 2022 tecknades aktieöverlåtelseavtal genom vilken Sveaviken Bostad köper Slättö Value Add I's aktier i det gemensamma JV-bolaget Slättö Sveaviken Holding 1 AB. Transaktionen innebär att Slättö Value Add I frånträdde andelarna i två fastigheter i Örebro och det pågående projektet i Barkarby per 31 mars 2022.

Under året har koncernen sålt och frånträtt logistikfastigheterna Stenvreten 6:17 i Enköping samt del av Botvidsgymnasiet 8 i Botkyrka. Försäljningen genomförs i en forward funding-struktur där koncernen driver projekten fram till färdigställande och köparen finansierar utvecklingen.

Koncernens JV-bolag, Strömbrytaren Holding AB, tillsammans med PEAB har under året genomfört ett tillägsförvärv av fastigheteten Strömbrytaren 4 belägen i Norrköping. Fastigheten är intilliggande till JV-bolagets befintliga fastigheter och kommer att förbättra förutsättningarna för framtagandet av detaljplan för bostäder.

Under tredje kvartalet avyttrades kvarvarande bostadsbyggrätter om cirka 35 000 BTA i Slagsta Strand i Botkyrka.

Koncernens JV-bolag, Klinga Logistikpark Holding AB, utveckling av Klinga Logistikpark, har gjort ett tillägsförvärv av fastigheten Borq 17:26 vilket beräknas möjliggöra ytterligare cirka 100 000 kvm logistikyta.

Finansiering

Koncernen har upphandlat slutplacering om 110 mkr avseende finansiering för projektet Uppsala Longstay, Årsta 84:2. Likviden användes för att återbetala kreditivfinansiering om 95 miljoner kronor.

Moderbolaget har under slutet av februari 2022 gått ut med ett återköpserbjudande av upp till 100 mkr av bolagets utestående listade obligationer. Återköpserbjudandet löpte ut den 30 mars 2022 och obligationerna återköptes i enlighet med bestämmelserna och villkoren som beskrivs i ett återköpsdokument daterat 25 februari 2022.

Koncernen har under året upptagit byggnadskreditiv om 245 mkr i avseende det pågående projektet Klinga Logistikpark i Norrköping.

Övrigt

Vid två extra bolagsstämmor under mars 2022 beslutades det om vinstutdelningar om cirka 360 mkr, motsvarande upplupen preferensränta samt återbetalning av investerarnas insats.

Vid extra bolagsstämma i november 2022 beslutades det om ytterligare vinstutdelning om 50 mkr. Utdelningen bestod av upplupen preferensavkastning samt återbetalning av investerarnas insats.

Koncernen har under året avyttrat aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Sw edish Logistics Property (SLP), vilka erhöles som delbetalning i försäljningen av den lager- och logistikportfölj som avyttrades till SLP under 2021.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

Hållbarhetsupplysningar enligt (EU) 2019/2088 and 2020/852 återfinns i bilaga.

Bolagsstyrningsrapport

Slättö Value Add I AB ("**Bolaget**") är ett publikt svenskt aktiebolag bildat enligt svensk rätt och dess verksamhet regleras av svensk lagstiftning, bland annat aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagsstyrning innefattar de olika beslutssystem varigenom ägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget. God transparens samt tillämpning av gällande lagstiftning, rekommendationer samt kapitalmarknadens självreglering ska bidra till att beslutssystemet fungerar effektivt.

Bolagsstyrningsrapporten för 2022 är upprättad mot bakgrund av att Bolaget har emitterat en obligation som är upptagen till handel på en reglerad marknad samt som del av Bolagets tillämpning av årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Bolagets bolagsstyrning baseras huvudsakligen på gällande rätt, bolagsordningen samt interna regler och instruktioner. För att säkerställa att Bolaget styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan Bolagets beslutsinstanser. Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av Bolagets styrelse och har granskats av Bolagets revisorer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagets aktier är inte upptagna till handel på en reglerad marknad och är därför inte föremål för Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och aktieäggande

Vid utgången av 2022 uppgick det totala aktiekapitalet till 555 878 kronor. Antalet aktier uppgick till 555 878, samtliga onoterade och med ett kvotvärde på 1 krona per aktie, fördelat på 61 684 stamaktier klass A, 246 732 stamaktier klass B samt 247 464 preferensaktier klass C. Den största aktieägaren i Bolaget är Slättö VAI Partners AB som äger 55 514 stamaktier klass A samt 657 preferensaktier klass C motsvarande totalt 555 797 röster, det vill säga cirka 50,03 % av röstetalet i Bolaget. Slättö VAI Partners AB är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagstiftning och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och dess styrning. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta, utveckla, uthyra, sälja och investera i bolag, mark och fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Bolagets bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas formellt vid bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen, bland annat genom att utse styrelse och revisor. Ordinarie bolagsstämma hålls enligt aktiebolagslagen föreskrifter inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, då beslut fattas om fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition beträffande vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör samt ersättning till styrelsen och bolagets revisor.

Vid bolagsstämman fattar aktieägarna även beslut i andra centrala frågor i Bolaget såsom ändring av bolagsordning eller eventuell nyemission av aktier. Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla bolagsstämma före nästa ordinarie bolagsstämma, eller om Bolagets revisorer eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär det, ska styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska enligt bolagsordningen ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker upplyser Bolaget, genom annonsering i Dagens Industri, om att kallelse har skett. Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Ordinarie bolagsstämma hölls i Bolaget den 30 juni 2022. Vid bolagsstämman representerades 56 171 aktier och 555 797 röster, vilka företrädde 10,1 % av antalet aktier och 50,03% av rösterna.

Vid den ordinarie bolagsstämman 30 juni fattades följande beslut:

- Att fastställa den i årsredovisningen intagna resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
- Att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktör, även innefattande förutvarande styrelseledamöter och verkställande direktör, ansvarsfrihet för deras förvaltning av bolagets angelägenheter under föregående räkenskapsår.
- Att styrelsen ska bestå av tre ordinarie ledamöter utan suppleanter, samt att en revisor i form av ett registrerat revisionsbolag med huvudansvarig revisor ska utses.
- Omval av befintliga styrelseledamöter Johan Karlsson, Erik Dansbo och Staffan Unge samt omval av befintlig revisor, Ernst & Young Aktiebolag med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.
- Att inget arvode ska utgå till styrelsen, samt att arvode till bolagets revisor ska utgå med belopp enligt löpande och godkänd räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi och organisation och förvaltar Bolagets angelägenheter för aktieägarnas räkning. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för att fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation och se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen för Bolaget har i egenskap av publikt aktiebolag och i enlighet med aktiebolagslagen fastställt en skriftlig arbetsordning som löpande utvärderas, uppdateras och fastställs. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

I styrelsens uppgifter ingår bland annat att övervaka större investeringar, säkerställa att det finns en tillfredsställande intern kontroll av Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet samt dess efterlevnad av interna riktlinjer. I styrelsens uppgifter ingår även att säkerställa att bolagens informationsgivning till marknaden och investerare präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att tillsätta, utvärdera och vid behov och i förekommande fall entlediga bolagens verkställande direktör.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med högst sex suppleanter. Styrelseledamöter i Bolaget väljes årligen på Bolagets ordinarie årsstämma för tiden intill den nästa årsstämma har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har under 2022 bestått av tre ledamöter, Johan Karlsson (ordförande), Staffan Unge och Erik Dansbo. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla ett konstituerande styrelsemöte, om styrelsen ändras vid bolagsstämman, samt minst fyra ordinarie sammanträden. Styrelsen har under 2022 hållit sex protokollförda sammanträden. Inget arvode utgår till styrelsen.

Verkställande direktör

Bolaget verkställande direktör ("VD") sköter i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning, styrelsens arbetsordning samt enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar, däribland VD-instruktionen, den löpande förvaltningen i Bolaget och har rätt samt skyldighet att vidta härför erforderliga åtgärder. Utan styrelsens bemyndigande får VD även vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådant fall ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden. VD ska även vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med gällande rätt och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt och innefattar en tillfredsställande kontroll och uppföljning.

VD lämnar löpande den information till styrelsen som krävs för att de ska kunna följa Bolagets ekonomiska situation, såsom information om Bolagets verksamhet och resultat, likviditet och kreditläge, huruvida skatter och avgifter erlagts, samt viktigare affärshändelser. VD utvärderas löpande av styrelsen. Bolagets externt tillsatte VD är Christian Bratt.

Intern kontroll och revision

Bolagets styrelse svarar enligt gällande lagstiftning för Bolagets interna kontroll. Styrelsen ska bland annat fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation samt ska se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och dess ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, rekommendationer och styrdokument. Denna del i bolagsstyrningsrapporten, om Bolagets interna kontroll, avser främst bolagets finansiella rapportering. Samtliga delårsrapporter och pressmeddelanden publiceras på Bolagets webbplats (<https://slattovalueaddi.com/>) i direkt anslutning till offentliggörandet.

Styrelsens arbetsordning, fastställd VD-instruktion samt antagna styrdokument som tillsammans utgör Bolagets interna ramverk för styrning ska säkerställa att Bolagets kontrollmiljö fungerar väl. Styrelsen utvärderar löpande den information som VD och revisor lämnar. Vidare rapporterar revisor direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från genomförd granskning och sin bedömning av den interna kontrollen.

Bolagets externa revisor utses av bolagsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar oberoende granska Bolagets räkenskaper, bolagsstyrningsrapport och även granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Enligt bolagsordningen för Bolaget ska det ha lägst en och högst två revisorer samt högst en revisorssuppleant och till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses en auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag. Årsstämman 2022 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2023 omvälja Ernst & Young AB till revisor med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor

Med anledning av karaktären och omfattningen av Bolagets verksamhet har det inte funnits nödvändigt att inrätta särskilda kommittéer rörande revisions- eller ersättningsfrågor i Bolaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Förvärv och försäljningar

Under februari frånträdde fastigheten Vägghyveln 1 i Örebro. Transaktionen skedde i en forw ard funding-struktur innebärande att koncernen driver projektet fram till färdigställande och köparen finansierar den pågående produktionen.

Finansiering

Inom koncernen har den noterade obligationen i Slättö Fastpartner Spånga AB om 400 mkr återbetalats vid slutförfall i april 2023.

Framtida utveckling

Koncernen är fullinvesterad och bedöms ha en stabil finansiell position.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2022

Årets totalresultat uppgick till 116 992 tkr (386 683) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 159 695 tkr (245 030). Hyresintäkterna har under året minskat till följd av avyttringar av koncernens fastighetsbestånd.

Balansräkningen perioden januari – december 2022

Balansomslutningen uppgick till 3 315 768 tkr (3 666 884) varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 1 453 342 tkr (1 393 689) och andelar i intresseföretag/joint ventures 367 538 tkr (641 107). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande gjorts vilket förklarar ökningen i balansomslutningen jämfört med föregående år. På skuldsidan uppgick den långfristiga räntebärande finansieringen till 508 773 tkr (974 164). Förändringen mot föregående år förklaras av att obligationsfinansiering om 400 000 tkr har klassificerats som kort skuld på grund av förfall 1 april 2023.

Det egna kapitalet uppgick till 2 020 387 tkr (2 352 307) med en soliditet på 60,9 % (64,2).

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

<i>Resultaträkning i tkr</i>	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	8 896	63 352	37 382	29 893
Resultat före skatt	104 209	361 540	297 079	260 978
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	2 020 387	2 352 307	2 075 512	1 756 114
Balansomslutning	3 315 768	3 666 884	4 350 902	3 327 123
Soliditet	60,9%	64,2%	47,7%	52,8%

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sina verksamheter exponerat för olika typer av risker som har betydelse för bolagens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Yttre faktorer som kan påverka verksamheten delas in i strategiska, operationella och finansiella risker samt varumärke. Riskbedömningen är därför en central del av den årliga strategiprocessen. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera och hantera de risker som kan påverka bolaget. De operativa riskerna hanteras av respektive dotterföretag och beskrivs nedan.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar koncernen kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Operationella risker		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrade betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt. För lager- och logistikfastigheter (kommersiella fastigheter) tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontrakten, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördröja projekt. Om koncernen brister i projektkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projektet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projektet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrerats ut. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden genom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördröjningar och förseningar.
Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighets specifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.

Finansiella risker för koncernen

Ränterisk	<p>Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation.</p> <p>Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.</p>	<p>Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan.</p> <p>Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst räntesw appar och räntetak.</p>
Refinansieringsrisk	<p>Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad.</p> <p>Koncernens finansiering består till största del av obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur).</p>	<p>Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur)). Lån förlängs i god tid före förfalldatum för att minska refinansieringsrisken.</p>
Likviditetsrisk	<p>Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.</p> <p>Risk för att bankernas krav ändras med kort varsel för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.</p>	<p>Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.</p> <p>Koncernen har en kontokredit för att hantera tillfälliga likviditetssvängningar.</p>
Varumärke		
Anseende	<p>Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.</p>	<p>Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.</p>

Hållbarhet

Hållbarhetsrisker beskriver hur koncernens verksamhet kan påverka människor, miljö och samhälle.

Koncernen driver ett tydligt och medvetet miljöarbete för att minska sin egen och sina kunder och leverantörers påverkan på miljön. Genom att bedriva ett systematiskt hållbarhetsarbete i affärsmodellen går det att vidta åtgärder med hänsyn till ekonomi, ekolog och social påverkan i alla skeden av investeringarnas cykel. Hållbarhetsstyrning inom projekt innebär att övergripande mål tidigt formuleras och att detaljerade mål successivt konkretiseras i specifika mätbara krav och indikationer. Flertalet av koncernens fastighetsprojekt har som mål att uppnå miljöklassificering i form av miljöbyggnad Silver.

Förslag till disposition av vinst eller förlust (TSEK)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	916 745 468
Utdelning	-409 913 379
Årets resultat	-47 321 713
	459 510 376

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>459 510 376</u>
	459 510 376

KONCERNENS RESULTATRÄKNING		Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i TSEK			2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	3, 4		8 896	63 352
Övriga intäkter	3		4 712	9 952
Drift- och underhållskostnader	5		-14 512	-35 514
Driftöverskott			-904	37 790
Central administration	5, 6		-55 796	-58 085
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7		46 878	76 321
Resultat från fastighetsförsäljningar	8		0	2 884
Finansiella intäkter	9		27 118	29 123
Finansiella kostnader	10		-54 162	-59 144
Förvaltningsresultat			-36 866	28 889
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3		16 151	387 787
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	5		-17 492	-387 747
Resultat före värdeförändringar			-38 207	28 929
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11		155 970	245 030
Värdeförändringar finansiella instrument	12		-13 554	87 581
Resultat före skatt			104 209	361 540
Aktuell skatt	13		-518	-2 808
Uppskjuten skatt	13		13 301	27 951
ÅRETS RESULTAT			116 992	386 683
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare			133 643	322 387
Innehav utan bestämmande inflytande			-16 651	64 296
KONCERNENS RAPPORT				
ÖVER TOTALRESULTAT				
Belopp i TSEK		Not	2022-01-01	2021-01-01
			2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat			116 992	386 683
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat			116 992	386 683
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare				
Innehav utan bestämmande inflytande				
ÅRETS TOTALRESULTAT			116 992	386 683

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 453 342	1 393 689
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	367 538	641 107
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		0	3 482
Derivat	18	0	507
Andra långfristiga fordringar		959	57 429
Summa anläggningstillgångar		1 821 839	2 096 214
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	19	79 994	61 477
Kundfordringar	20	17 505	22 499
Fordringar hos koncernföretag			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	336 664	465 639
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	188 013	222 067
Skattefordran		980	1 700
Övriga fordringar	21	447 409	269 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 885	4 404
Likvida medel	22	399 479	523 829
Summa omsättningstillgångar		1 493 929	1 570 670
SUMMA TILLGÅNGAR		3 315 768	3 666 884

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	556	556
Övrigt tillskjutet kapital		1 049 177	1 049 177
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		567 583	843 852
Innehav utan bestämmande inflytande		403 071	458 722
Summa eget kapital		2 020 387	2 352 307
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	47 264	61 116
Räntebärande skulder	25	508 773	974 164
Summa långfristiga skulder		556 037	1 035 280
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	603 544	46 443
Leverantörsskulder		7 345	30 886
Skulder till intresseföretag/joint ventures		59 755	6 755
Skatteskulder		0	849
Skulder till koncernföretag	33	0	7 568
Övriga kortfristiga skulder	28	22 920	149 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	45 780	37 368
Summa kortfristiga skulder		739 344	279 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 315 768	3 666 884

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan besättningsmandat inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	556	1 049 177	631 410	1 681 143	394 369	2 075 512
Årets resultat			322 387	322 387	64 296	386 683
Övrigt totalresultat				0		0
Årets totalresultat	0	0	322 387	322 387	64 296	386 683
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-32	-32	57	25
Nyemissioner från tidigare år				0		0
Nyemission				0		0
Utdelning			-109 913	-109 913		-109 913
Utgående eget kapital 2021-12-31	556	1 049 177	843 852	1 893 585	458 722	2 352 307
Ingående eget kapital 2022-01-01	556	1 049 177	843 852	1 893 585	458 722	2 352 307
Årets resultat			133 643	133 643	-16 651	116 992
Övrigt totalresultat				0		0
Årets totalresultat	0	0	133 643	133 643	-16 651	116 992
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0	0	0
Utdelning			-409 913	-409 913	-39 000	-448 913
Utgående eget kapital 2022-12-31	556	1 049 177	567 582	1 617 315	403 071	2 020 386

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i TSEK	Not	2022-12-31
		2021-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändring	-38 207	116 003
Realisationsresultat	19 392	-2 884
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-33 473	-16 965
Andel av resultat i intresseföretag/joint ventures/övriga värdepapper	46 878	-163 395
Återläggning finansiella kostnader	63 159	59 144
Återläggning finansiella intäkter	-76 220	-29 123
		-37 220
Erlagd ränta	-47 053	-48 692
Erhållen ränta	26 650	4 851
Betald inkomstskatt	405	-14 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 469	-95 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekt och exploateringsfastigheter	-18 698	54 900
Förändring av rörelsefordringar	352 222	66 763
Förändring av rörelseskulder	104 705	-123 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 760	-96 899
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-62 000	-24 000
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-444 612	-438 713
Försäljning av fastigheter	452 054	1 892 931
Förvärv av dotterföretag, nettoeffekt kassa	0	-47 453
Förvärv av intresseföretag/joint ventures	-20 908	-50 000
Återbetalning tillskott från intressebolag/joint ventures	0	546
Utdelning från intressebolag	72 100	0
Utlåning till intresseföretag/joint ventures	-110 148	-111 044
Amortering från intresseföretag/joint ventures	53 482	107 283
Amortering övrig utlåning	0	500
Försäljning övriga andelar	152 547	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten	92 515	1 330 125
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		
Utbetald utdelning	-449 632	-109 913
Realiserade derivat	466	0
Uptagna räntebärande skulder	0	705 206
Amortering av räntebärande skulder	-114 523	-1 443 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-563 689	-848 592
Årets kassaflöde	-71 414	384 634
Likvida medel vid årets början	523 829	139 195
Likvida medel vid årets slut	22	523 829

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 63 nedan.

Moderbolag till Slättö Value Add 1 AB är Slättö VAI Partners AB, org nr 559262-3036. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

Slättö Value Add I AB:s kontor är beläget på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas på årsstämman under 2023 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Slättö-koncernen ("Slättö") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (Tkr). Verksamheten inom koncernen är koncentrerad till Sverige varvid omfattning av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är mycket begränsad.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande påverka Slättös resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytandedevisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodw ill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodw ill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras på de förvärvade nettotillgångarna vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

Koncernen har ej haft några rörelseförvärv under innevarande eller föregående år. Alla koncernens förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Intressebolag och joint ventures

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures" i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav, övriga fordringar (del av posten), fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, upplupna ränteintäkter samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. Derivat samt del av övriga fordringar klassificeras som finansiella poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktssnliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktssnliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, andra långfristiga fordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intressebolag och joint ventures, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar (del av posten) och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder, räntebärande skulder, skulder till intresseföretag/joint ventures, skulder till koncernföretag samt övriga kortfristiga skulder (del av posten) och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna uppgår till oväsentliga belopp. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar till intresseföretag/joint ventures samt fordringar kopplade till fastighetstransaktioner och fordringar på koncernföretag. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentlig belopp.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande), förvaltningsfastigheter under uppförande samt byggrätter som innehas för framtida förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Om koncernen påbörjar investeringar i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättsstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad.

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Projekt- och Exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i tidiga skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Direkt nedlagda kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader hänförliga till projekt- och exploateringsfastigheter tillförs anskaffningsvärdet och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter och mark för projektfastigheter klassificeras som projekt- och exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager.

Projekt- och exploateringsfastigheter upptas till anskaffningsvärde och redovisas som tillgång under den redovisningsperiod när fastigheten tillträds.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projekt- och exploateringsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande i fall det är längre projekt). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projekt- och exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningens bedömning är att Koncernen har ett rörelsesegment; Fondverksamheten. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter projektutveckling

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls en fast ersättning kontinuerligt över projektens löptid samt ersättning för nedlagda kostnader i projekten. Storleken av ersättningen regleras i uppdragsavtal och faktureras kvartalsvis under projektets gång. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklingsfasen och ungefär hälften under genomförandefasen. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts kontinuerligt genom bedömning av projektets storlek i förhållande till avtalets längd och uppfyllande. Intäkten avseende projektledning redovisas som intäkter projektutveckling.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Koncernen ingår avtal med bostadsrättsföreningar gällande byggnation av bostäder. Koncernen har gjort bedömningen att bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar föreligger. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför tills dess att slutkunderna har tillträtt. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av fastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens redovisade resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter som ägs i joint ventures påverkar det posten Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 15.

Klassificering projekt- och exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter

Isamband med förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas och är i ett tidigt skede utgör projekt- och exploateringsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Koncernen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt och generera hyresintäkter och värdestegringar.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Intresseföretag och joint ventures

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett samarbetsarrangemang. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Företagsledningen analyserar graden av inflytande som koncernen har över dessa företag och fastställer om betydande inflytande föreligger eller inte föreligger. Detta fastställs enligt andel av ägande, styrelsrepresentationen och avtalsvillkor. Vidare görs en bedömning av ifall bestämmande inflytande skulle föreligga trots att koncernen äger 50% eller mindre av andelarna. Bedömning av bestämmande inflytande görs utifrån ifall koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Not 3 Fördelning av intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	8 896	63 352
<i>Intäkter från avtal med kunder</i>		
Resultatavräknade Brf projekt	-	358 427
Intäkter övrig projektutveckling	16 151	29 360
Övriga intäkter	4 712	9 952
Summa	29 759	461 091

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingkontrakt de kommande åren:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	8 849	7 543
Leasingavgifter inom 1-2 år	6 208	6 582
Leasingavgifter inom 2-3 år	4 060	3 393
Leasingavgifter inom 3-4 år	3 789	922
Leasingavgifter inom 4-5 år	1 582	713
Leasingavgifter senare än 5 år	3 159	3 564
Summa	27 647	22 717

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 207 tkr (5 343).

I nedan tabell återfinns kontraktsförfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 1 månads förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2023	8	660
2024	9	3 885
2025	7	845
2026	9	1 789
2027	1	1 057
2028 +	1	790
Summa	35	9 026
Bostäder	-	-
Total	35	9 026

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskostnader		
Drifts- och underhållskostnader	(9 452)	(15 958)
Fastighetsskatt	(695)	(4 936)
Administrationskostnader	(4 365)	(14 620)
Summa	(14 512)	(35 514)
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Centraladministration		
Management fee koncernföretag	(28 237)	(26 064)
Övriga tjänster koncernföretag	(10 191)	(11 522)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	(12 381)	(13 422)
Redovisningstjänster	(4 850)	(3 803)
Övriga kostnader	(137)	(3 274)
Summa	(55 796)	(58 085)
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		
Kostnader bostadsrättsaffärer	-	(341 462)
Kostnadsförda projekt	-	(19 506)
Kostnader övrig projektutveckling	(17 492)	(26 779)
Summa	(17 492)	(387 747)

Koncernen har inte haft någon personal under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

Not 6 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	(1 717)	(3 472)
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	(137)	(115)
	(1 854)	(3 587)

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	(9 249)	75 838
Resultat vid avyttring	56 127	483
Summa	46 878	76 321

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	2 884
Summa	-	2 884

Not 9 Finansiella intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter	1 764	256
Ränteintäkter, koncernföretag	-	2
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	24 886	28 790
Övriga finansiella intäkter	468	75
Summa	27 118	29 123

Not 10 Finansiella kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader	(45 561)	(50 050)
Räntekostnader, koncernföretag	(1 492)	-
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-	(628)
Periodisering av lånekostnader	(5 377)	(8 045)
Övriga finansiella kostnader	(1 732)	(376)
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-	(45)
Summa	(54 162)	(59 144)

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Värdeförändringar	155 970	245 030
Summa	155 970	245 030

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat vid avyttring	-	71
Realiserad värdeförändring från försäljning	19 392	
Orealiserad värdeförändring fordran/övriga värdepapper	(32 439)	87 003
Orealiserad värdeförändring derivat	(507)	507
Summa	(13 554)	87 581

Resultat från övriga värdepapper avseende jämförelseåret 2021 om 87 074 tkr har omklassificerats till värdeförändring finansiella instrument.

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	(518)	(2 607)
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	(201)
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	13 369	35 622
- avseende finansiella instrument	-	10 181
- avseende obeskattade reserver	-	(18 026)
	(68)	174
Summa	12 783	25 143

Avstämning av redovisat skatt	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	104 209	361 540
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	(21 467)	(74 477)
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	(2 141)	(12 170)
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	17 106	129 613
Skatteeffekt underskottsavdrag	-	(1 587)
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	20 545	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	(4 679)	(16 252)
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	3 419	217
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	(201)
Summa	12 783	25 143

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 174 685 tkr (fg år 75 804 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 393 689	1 760 514
Tillgångsförvärv	-	46 812
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-	875 970
Investeringar i fastigheter	296 100	425 835
Avyttring av fastigheter	(396 141)	(1 974 069)
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	159 695	258 627
Summa	1 453 343	1 393 689

	2022-12-31		2021-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	1 251 245	142 444	1 163 667	596 847
Tillgångsförvärv			25 812	21 000
Omklassificeringar från exploateringsfastighet			875 970	
Investeringar i fastigheter	291 202	4 898	323 289	102 546
Avyttring av fastigheter	(309 442)	(86 700)	(1 284 718)	(689 351)
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	124 559	35 136	147 225	111 402
Summa	1 357 564	95 778	1 251 245	142 444

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

Koncernens fastigheter som kategoriseras till Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas dessa till verkliga värden i enlighet med IAS 40, enligt nivå 3 i värderingshierarkin.

Per 31 december 2022 finns endast en kommersiell fastighet inom beståndet av fastigheter som klassificeras som Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande). Värdet i koncernen per 31 december 2022 uppgick till 113 000 tkr.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter som utvecklas ämnade för koncernens förvaltning och har ett syfte att generera hyresintäkter. En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då koncernen beslutat att fastigheten ska användas för att generera hyresintäkter i framtiden. Om verkligt värde på dessa fastigheter initialt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetat produktionskostnad. När kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

För att fastställa ett verkligt värde på förvaltningsfastigheter under uppförande sker en värdering baserat på externa projektvärderingar samt koncernens bedömning avseende återstående kostnader i projektet. För värderingsantaganden se nedan.

Koncernens fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter under uppförande per 31 december 2022 avser fastigheter som har värderats till försäljningspris med avdrag för återstående kostnader i projektet då avtal om försäljning har tecknats och till anskaffningsvärde då det bedöms vara marknadsvärdet. Värdet i koncernen per 31 december 2022 uppgick till 1 340 342 tkr.

Väsentliga åtaganden

I samband med att koncernen har avyttrat fastighet (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Norrtälje Hamn finns en förpliktelse och åtagande att uppföra denna fastighet och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forw ard-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym per balansdagen uppgår till cirka 175 miljoner kronor.

Under året har fastigheter som har avyttrats och frånträtts (genom bolagstransaktioner) medfört att koncernen bland annat har åtaganden om att färdigställa pågående projekt.

Extern värdering

Samtliga fastigheter i koncernens bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare med erkända kvalifikationer med undantag för de fastigheter där avtal om försäljning har tecknats. Under året har CBRE genomfört den externa värderingen.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2021 –2022. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.
- Vid förhandvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10 år.

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-16 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknaden förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

2022-12-31

2021-12-31

Sammanfattning värderingsantaganden

Antal värderingsobjekt	1	8
Värdetidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10 år	10 år
Direktavkastning	6,9%	4,2-6,7%
Långsiktig vakans	6,5%	6,8%
Marknadshyra	465-1857 kr/kvm	267-2179 kr/kvm
DoUH-kostnader	281 kr/kvm	71 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 i värderingshierarkin då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna. Det är direktavkastningskravet som är det enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt ett lägre avkastningskrav beroende på säkerhet, kassaflöde och låg risk.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Värdetförändring i tkr
Direktavkastning	2,00%	(6)
Hyresintäkt	5,00%	5
Driftskostnader	5,00%	(2)
Vakansgrad	0,25%	(1)

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	641 107	528 827
Förvärv	30	50 000
Villkorade aktieägartillskott	14 000	4 528
Återbetalade aktieägartillskott	-	(546)
Ovillkorade aktieägartillskott	2 694	-
Resultatandel	(9 249)	75 838
Utdelning	(72 000)	-
Omklassificering till dotterbolag	-	(16 477)
Försäljningar/Avyttringar	(209 044)	(1 063)
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 538	641 107
Utgående redovisat värde	367 538	641 107

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Joint ventures</i>						
Ringstorp Projekt AB	556987-1022	Lund	50%	50%	5 761	5 762
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50%	50%	86 493	90 401
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm	50%	50%	53 693	53 693
Klinga Logistikpark Holding AB	559187-0596	Stockholm	50%	50%	130 395	121 099
Fyrslundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm	50%	50%	31 599	32 290
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm	50%	50%	8 291	3 118
Slättö Sveaviken 1 Holding AB	559245-0133	Stockholm	0%	50%	-	207 387
<i>Intresseföretag</i>						
Botvid Holding AB (publ)	559103-1983	Stockholm		22%	50 770	126 851
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	59245-8060	Norrköping		33%	536	506
Summa redovisat värde					367 538	641 107

Joint venture-strukturerna inom koncernen har delvis olika rational men alla är skapade för att hantera någon form av risk och förväntas samtidigt ge god avkastning. Koncernens JV-partners är även erkänt duktiga på fastighetsutveckling och bidrar i övrigt med värdefull kompetens. Vidare kan det exempelvis handla om att göra en investering mindre kapitalintensiv för att passa fondens övergripande portfölj samt för att hitta partners som kan bära produktions- och utvecklingsrisk.

Koncernen äger även 50 procent avseende aktierna i Strömbrytaren Holding AB. JV-strukturen ägs tillsammans med PEAB och innefattar ett lager- och logistikbestånd i Norrköping. Fastigheterna är idag avsedda för lager- och industriändamål vilka genererar löpande kassaflöde. Ett positivt planbesked under 2018 erhöles för framtagande av detaljplan för bostäder. Estimerat kommer detaljplanen att medge cirka 200 000 kvm BTA byggrätter.

Koncernen har ett joint venture tillsammans med lokala entreprenörer för utvecklingen av ett nytt logistikområde i Norrköping. Projektet går under namnet Klinga Logistikpark och förväntas omfatta cirka 100 000 kvm uthyrningsbar yta och cirka 1,2 mdr i fastighetsvärde vid färdigställande.

Koncernen äger cirka 22,4 procent avseende aktierna Botvid Holding AB. Botvid Holding AB är ett fastighetsbolag som grundades med affärsidén att förvalta och förädla fastigheter inom olika segment och lägen.

Koncernens andel av nettotillgångarna i intresseföretagen och joint ventures motsvarar generellt sett det redovisade värdet på andelarna. Koncernens väsentliga joint ventures avser Strömbrytaren Holding AB, Klinga Logistik Park Holding AB och intresseföretag Botvid Holding AB. Resultat och balansräkning för dessa i sammandrag redovisas nedan.

	Botvid Holding AB (publ)		Klinga Logistikpark Holding AB	
Resultaträkning	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	-	1 320	-	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	(4 324)	(12 290)	(1 494)	(1 803)
Årets resultat	(15 934)	(14 289)	24 347	(2 568)

	Strömbrytaren Holding AB		Slättö Sveaviken Holding 1 AB	
Resultaträkning	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	22 061	23 222		-
Resultat före värdeförändringar och skatt	8 550	4 444		(1 508)
Årets resultat	(32 909)	26 278		101 468

	Botvid Holding AB (publ)		Klinga Logistikpark Holding AB	
Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	325 742	596 525	423 347	117 297
Eget kapital	227 158	567 568	125 487	41 195
Skulder	325 742	28 957	297 859	76 102

	Strömbrytaren Holding AB		Slättö Sveaviken Holding 1 AB	
Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	2022	2021
Tillgångar	510 966	436 069		1 457 129
Eget kapital	175 892	180 802		414 774
Skulder	335 074	255 267		1 042 355

Botvid Holding AB (publ)

Koncernen har under året erhållit utdelning om 72 000 tkr (0) från Botvid Holding AB (publ).

Strömbrytaren Holding AB

Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Strömbrytaren Holding AB under innevarande eller föregående år.

Klinga Logistikpark Holding AB

Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Klinga Logistikpark Holding AB under innevarande eller föregående år. Resultatandelen i koncernen fördelar sig enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel.

Slättö Svaviken Holding 1 AB

Under året har koncernen avyttrat sina andelar i Slättö Sveaviken Holding 1 AB till Sveaviken Bostad.

Not 16 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	465 639	363 732
Tillkommande poster	-	101 907
Avgående poster	(128 975)	
Summa	336 664	465 639

Fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:

	2022-12-31	2021-12-31
Strömbrytaren Holding AB	37 828	10 827
Slättö Fastpartner II AB	-	52 550
Fyrislundhuset Holding AB	13 988	13 287
Klinga Logistikpark Holding AB	75 529	57 332
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	2 000	-
Fondamentor Skolfastigheter AB	22 151	6 074
Ringstorp Projekt AB	-	35 391
Slättö Sveaviken Holding 1 AB	181 828	287 678
Övriga	3 340	2 500
Summa	336 664	465 639

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	222 067	4
Förvärv	156 703	-
Orealiserad värdeförändring	31 310	222 067
Försäljningar	(222 067)	(4)
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående redovisat värde	188 013	222 067

Post om 222 067 tkr avseende jämföresleåret 2021 har omklassificerat från övriga fordringar till finansiella tillgångar till verkligt värde.

Not 18 Derivat, tillgång

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	507	-
Värdeförändringar	(507)	507
Summa	-	507

Not 19 Projekt och exploateringsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	61 477	1 097 753
Förvärv	62 699	
Kostnadsförda projekt	-	(19 506)
Investeringar	120 983	200 338
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-	(875 970)
Avyttringar	(165 165)	(341 138)
Summa	79 994	61 477

Koncernens fastigheter som är avsedda att säljas benämns projekt- och exploateringsfastigheter.

Not 20 Kundfordringar och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	18 422	23 347
Kreditförlustreserv		-
Hyresfordringar	(917)	(848)
Utgående redovisat värde	17 505	22 499

Avsättning för osäkra kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	(848)	(1 195)
Avsättningar i sålda bolag	-	160
Återvunna kundfordringar	-	-
Årets förändring/reservering	(69)	187
Avsättning vid årets slut	(917)	(848)

Åldersfördelade kundfordringar brutto	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	17 280	21 900
Förfallna < 30 dagar	4	5
Förfallna 31 - 60 dagar	6	7
Förfallna > 61 dagar	1 132	1 435
Summa kundfordringar brutto	18 422	23 347

Nedskrivning kundfordringar per kategori	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	(7)	-
Förfallna > 61 dagar	(910)	(848)
Summa nedskrivningar kundfordringar	(917)	(848)
Summa kundfordringar	17 505	22 499

Bolaget har redovisat resultat om -69 tkr (187) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 21 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	7 077	1 249
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	366 002	134 562
Erlagda handpenningar	-	115 763
Fordran i samband med försäljning aktier	66 227	-
Skattekonto	3 097	3 611
Övriga poster	5 007	13 870
Summa	447 410	269 055

Not 22 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	399 479	523 829
Summa	399 479	523 829

Not 23 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 555 878 st (555 878 st) och kvotvärdet är 1 kr (1kr) per aktie.

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	16 102
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	32 278	52 133
- avseende finansiella instrument	12 748	23 947
- avseende övriga poster	2 238	1 138
Summa	47 264	61 116

Inga underskottsavdrag har aktiverats då bedömningen är att dessa inte kommer att utnyttjas.

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Tillkommit via förvärv	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	(16 102)		16 102	-
Förvaltningsfastigheter	52 133		(19 855)	32 278
Finansiella instrument	23 947		(11 199)	12 748
Övriga poster	1 138		1 100	2 238
Summa	61 116	-	(13 852)	47 264

Under året har det inte funnits någon uppskjuten skatt som redovisats i varken övrigt totalresultat eller eget kapital.

Not 25 Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder	-	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	11 954
Obligationslån	392 510	887 133
Övriga räntebärande skulder	116 263	75 077
	508 773	974 164
Kortfristiga skulder	-	-
Skulder till kreditinstitut	194 132	46 443
Obligationslån	400 000	-
Övriga räntebärande skulder	9 411	-
Summa	1 112 316	1 020 607

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån exklusive outnyttjade byggnadskreditiv uppgår till 6,7%.

I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenant kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För koncernens två obligationslån gäller nedan:

Slättö Value Add I AB - soliditet (minst 35%) och räntetäckningsgrad (minst 1,5 ggr)

Slättö Fastpartner Spånga AB - soliditet (minst 30%), eget kapital (minst 250 mkr) och en kassa uppgående till motsvarade minst 6 månaders räntor för obligationen.

Not 26 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av en varierad sammansättning av finansieringskällor; obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur). Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst räntesw appar och räntetak. Under utgången av året finns inga räntederivat i koncernen.

Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2022-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 9 940 TSKEK lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar (fordringar intressebolag/jointventures) samt likvida medel. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt. För lager- och logistikfastigheter (kommersiella fastigheter) tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontrakten är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.

Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

Likviditet och refinansieringsrisk

Koncernens betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. Koncernen har en kontokredit för att hantera tillfälliga likviditetssvängningar.

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor; obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur). Lån förlängs i god tid före förfalldatum för att minska refinansieringsrisken.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2022. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Koncernen per 31 december 2022	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	603 544	108 773	400 000	-
Övriga skulder	22 920	-	-	-
Leverantörsskulder	7 345	-	-	-
Upplupen räntekostnad	18 553	-	-	-
	652 362	108 773	400 000	-
Koncernen per 31 december 2021	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	46 443	487 031	500 000	-
Övriga skulder	93 695	-	-	-
Leverantörsskulder	30 886	-	-	-
Upplupen räntekostnad	12 284	-	-	-
	183 308	487 031	500 000	-

Koncernen saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 136 868 tkr (317 603) per 31 december 2022.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 27 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Koncernen			
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	959	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	156 703	-
Kundfordringar	17 505	-	-
Upplupna intäkter	23 885	-	-
Övriga fordringar	478 719	-	-
Likvida medel	399 479	-	-
Summa	920 547	156 703	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	508 773
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	603 544
Leverantörsskulder	-	-	7 345
Övriga skulder	-	-	22 920
Upplupna kostnader	-	-	45 781
Summa	-	-	1 188 363

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Koncernen			
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	57 429	-	-
Derivat	-	507	-
Kundfordringar	22 499	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	32 481	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		222 067	
Övriga fordringar	267 806	-	-
Likvida medel	523 829	-	-
Summa	904 044	222 574	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	974 164
Övriga långfristiga skulder	-	-	46 443
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	30 886
Leverantörsskulder	-	-	93 695
Övriga skulder	-	-	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-
Summa	-	-	1 157 472

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2.

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

	Nivå verkligt värde hierarkin	2022-12-31	2021-12-31
Derivatinstrument	2	-	507
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	188 013	222 067
Summa finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		188 013	222 067

Verkligt värde för övriga fordringar, som består av noterade värdepapper, värderade till verkligt värde via resultaträkningen fastställs genom att använda noterade aktiekurser.

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms inte väsentligt avvika från det verkliga värdet. Antingen eftersom räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor eller på grund av att posten är kortfristig. Det verkliga värdet på koncernens obligationslån uppgår till cirka 98% av redovisat värde.

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskulder	-	55 717
Handpenningar	16	-
Övriga lån	-	33 210
Skuld för tilläggsköpeskillingar	21 292	60 380
Räntebärande skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga poster	1 612	121
Summa	22 920	149 428

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	438	1 022
Övriga förutbetalda intäkter	2 050	5 960
Upplupna projektkostnader	21 311	12 910
Upplupna räntekostnader	18 553	12 284
Upplupna kostnader för revision	1 576	2 232
Övriga poster	1 852	2 960
Summa	45 780	37 368

Not 30 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-01-01		Inte kassaflödes- påverkande poster		2022-12-31
	Kassainflöde	Kassautflöde			
Skulder till kreditinstitut	58 397	135 735	-	-	194 132
Obligationslån	887 133		(94 623)		792 510
Skulder till intressebolag	-		-	-	-
Övriga räntebärande skulder	75 077	50 598			125 675
Leasingskuld	-		-	-	-
Summa	1 020 607	186 333	(94 623)	-	1 112 317

Not 31 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	322 900	377 900
Pantsatta aktier i dotterbolag	518 470	249 525
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Pantsatta bankkonton	-	5 250
Summa	851 370	642 675

Not 32 Eventuallförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	489 055	511 690
Villkorat aktieägartillskott	50	50
Summa	489 105	511 740

I samband med att koncernen har avyttrat fastighet (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Norrtälje Hamn finns en förpliktelse och åtagande att uppföra denna fastighet och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym per balansdagen uppgår till cirka 175 miljoner kronor.

Under året har fastigheter som har avyttrats och frånträtts (genom bolagstransaktioner) medfört att koncernen bland annat har åtaganden om att färdigställa pågående projekt.

I övrigt har koncernen åtaganden och förpliktelser under ingångna avtal med tredje part, inklusive entreprenörer och kommuner.

Koncernen har åtaganden mot en del av sina intressebolag och joint ventures att finansiera pågående projekt i form av aktieägarlån eller aktieägartillskott, utöver extern finansiering.

Not 33 Närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	(57 070)	(51 802)
Räntekostnader	(1 492)	-
Fordringar	-	-
Skulder	-	7 568
Intresseföretag/joint ventures		
Sålda tjänster	-	-
Ränteintäkter	24 886	28 790
Fordringar	422 734	469 121
	-	-
Övriga koncernföretag		
Köpta tjänster	-	(244)
Sålda fastigheter	-	-
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. Slättö Value Add I AB har via dotterbolag ingått ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 17,2% av Neptunia Invest AB som i sin tur ägs av Brofund Group AB vilket är högsta koncernmodern.

Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut***Förvärv och försäljningar***

Under februari frånträdde fastigheten Väghyveln 1 i Örebro. Transaktionen skedde i en forward funding-struktur innebärande att koncernen driver projektet fram till färdigställande och köparen finansierar den pågående produktionen.

Finansiering

Inom koncernen har den noterade obligationen i Slättö Fastpartner Spånga AB återbetalats vid slutförfall i april 2023.

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	36	59	721
Bruttoresultat		59	721
Central administration		-38 235	-39 288
Rörelseresultat		-38 176	-38 567
Resultat från andelar i koncernföretag	61	19 431	-14 930
Resultat från övriga värdepapper	39	0	71
Finansiella intäkter	40	42 960	33 449
Finansiella kostnader	41	-63 453	-48 235
Resultat efter finansiella poster		-39 238	-68 212
Bokslutsdispositioner	60	8 018	
Resultat före skatt		-31 220	-68 212
Skatt på årets resultat	42	-16 102	10 191
ÅRETS RESULTAT		-47 322	-58 021

**MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		-47 322	-58 021
Övrigt totalresultat			
ÅRETS TOTALRESULTAT		-47 322	-58 021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	61	115 144	100 454
Andelar i intresseföretag	43	536	506
Andra långfristiga fordringar	46	0	56 471
Uppskjutna skattefordringar	52	0	16 102
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 680	173 533
Summa anläggningstillgångar		115 680	173 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		494 510	1 592 407
Fordringar hos intresseföretag	44	3 384	2 500
Skattefordran		43	43
Övriga fordringar	48	38 637	1 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	53
Summa kortfristiga fordringar		536 627	1 596 465
Kassa och bank	49	218 780	19 320
Summa omsättningstillgångar		755 407	1 615 785
SUMMA TILLGÅNGAR		871 087	1 789 318

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING		Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK				
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	51	556	556	
Summa bundet eget kapital		556	556	
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 049 257	1 049 257	
Balanserat resultat	52	-542 425	-74 481	
Årets resultat		-47 322	-58 031	
Summa fritt eget kapital		459 510	916 745	
Summa eget kapital		460 066	917 301	
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	54	393 035	489 758	
Summa långfristiga skulder		393 035	489 758	
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		0	260	
Skulder till koncernföretag		11 972	376 113	
Övriga kortfristiga skulder	55	63	15	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56	5 951	5 871	
Summa kortfristiga skulder		17 986	382 259	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 087	1 789 318	

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	556	1 049 257	35 432	1 085 245
Årets resultat			-58 031	-58 031
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat	0	0	-58 031	-58 031
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner från tidigare år				0
Nyemission				0
Utdelning			-109 913	-109 913
Utgående eget kapital 2021-12-31	556	1 049 257	-132 512	917 301
Ingående eget kapital 2022-01-01	556	1 049 257	-132 512	917 301
Årets resultat			-47 322	-47 322
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat	0	0	-47 322	-47 322
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-409 913	-409 913
Utgående eget kapital 2022-12-31	556	1 049 257	-589 747	460 066

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	Räkenskapsår	
	2022-01-01	2021-01-01
	Not 2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK		
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 176	-38 567
Erhållen ränta	42 960	0
Betald ränta	-63 453	-32 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-58 669	-70 788
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 067 856	78 758
Förändring av rörelseskulder	-364 013	59 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 174	67 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	0	-49 830
Försäljning av koncernföretag	19 431	-588
Lämnade kapitaltillskott koncernföretag	-14 690	0
Försäljning av finansiella tillgångar	0	75
Förändring av långfristiga fordringar	56 441	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 182	-52 343
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		
Utbetald utdelning	-409 913	-109 913
Upptagna långfristiga lån	56 -96 983	485 580
Amortering av lån	0	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-506 896	-24 333
Årets kassaflöde	199 460	-8 941
Likvida medel vid årets början	19 320	28 261
Likvida medel vid årets slut	49 218 780	19 320

MODERBOLAGETS NOTER

Not 35 Moderföretagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 35.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Leasingavtal

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. Detta val innebär att ingen nyttjanderättstillgång och leasingkund redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 36 Fördelning av intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga intäkter	59	721
Summa	59	721

Moderföretagets intäkter består av 59 tkr och avser i allt väsentligt intäkter från koncernföretag.

Not 37 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Centraladministration	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Management fee koncernföretag	27 545	(26 064)
Övriga tjänster koncernföretag	6 741	(4 790)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	212	(6 015)
Redovisningstjänster	1 226	(1 303)
Övriga kostnader	2 511	(1 116)
Summa	38 235	(39 288)

Not 38 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	(1 287)	(1 257)
	(1 287)	(1 257)

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

I moderbolagets kostnader ingår kostnader för koncernbolag.

Not 39 Resultat från övriga värdepapper

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat vid avyttring	-	-
Summa	-	-

Not 40 Finansiella intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	42 916	33 449
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	44	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	42 960	33 449

Not 41 Finansiella kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader	39 090	(36 626)
Räntekostnader, koncernföretag	18 095	(3 767)
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-	-
Periodisering av lånekostnader	3 277	(4 694)
Övriga finansiella kostnader	144	(178)
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-	-
Summa	60 606	(45 265)

Not 42 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt	-	-
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	16 102	10 181
- avseende finansiella instrument	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	-
Summa	16 102	10 181

Avstämning av redovisad skatt	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	(31 220)	(68 212)
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	6 431	14 052
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	4 003	(3 076)
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	9 302	2 249
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	(3 634)	(3 044)
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa	16 102	10 181

Not 43 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	506	531
Förvärv	30	-
Villkorade aktieägartillskott	-	-
Återbetalade aktieägartillskott	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-	-
Omklassificering till dotterbolag	-	(25)
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	506
Utgående redovisat värde	536	506

Moderbolaget - Intresseföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	559372-8800	Norrköping

Företagets namn	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33%	25%	536	506
Summa redovisat värde intresseföretag			536	506

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 44 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	-	500
Tillkommande poster	-	-
Avgående poster	-	(500)
Summa	-	-

Not 45 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	4
Förvärv	-	-
Erhållet via utdelning	-	-
Försäljningar	-	(4)
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Utgående redovisat värde	-	-

Not 46 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	56 471	57 721
Avgående värde	(56 471)	(1 250)
Summa	-	56 471

Not 47 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga	3 340	2 500
Summa	3 340	2 500

Fordringar hos intresseföretag/joint ventures avser bolag Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB

Not 48 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-	-
Fordringar i samband med försäljning av fastighe	37 067	1 250
Erlagda handpenningar	-	-
Fordran försäljning aktier	-	-
Skattekonto	169	212
Övriga poster	1 401	-
Summa	38 637	1 462

Not 49 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	218 780	19 320
Summa	218 780	19 320

Not 50 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 555 878 st (555 878 st) och kvotvärdet är 1 kr (1 kr) per aktie.

Not 51 Villkorade aktieägartillskott

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick per årsskiftet till 50 tkr (50).

Not 52 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	0	16 102
Summa	-	(16 102)

2022-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	(16 102)	16 012	-
Summa		16 012	-

2021-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	(5 921)	(10 181)	(16 102)
Summa	(5 921)	(10 181)	(16 102)

Ingen uppskjuten skatt har redovisat i eget kapital.

Not 53 Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Obligationslån	393 035	489 758
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	393 035	489 758

I moderbolaget finns lånevillkor avseende obligationslån; soliditet (minst 35%) och räntetäckningsgrad (minst 1,5 ggr).

Not 54 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momskulder	-	-
Handpenningar	-	-
Övriga lån	-	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	-	-
Övriga poster	63	15
Summa	63	15

Not 55 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	-
Upplupna projektkostnader	-	-
Upplupna räntekostnader	4 712	4 583
Upplupna kostnader för revision	1 087	870
Övriga poster	152	418
Summa	5 951	5 871

Not 56 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster Aktiverade lånekostnader	2021-12-31
Skulder till kreditintitut	-	-	-	-	-
Obligationslån	324 484	160 580	-	4 694	489 758
Summa	324 484	160 580	-	4 694	489 758

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Aktiverade lånekostnader	2022-12-31
Skulder till kreditintitut	-	-	-	-	-
Obligationslån	489 758		(100 000)	3 277	393 035
Summa	489 758	0	-100 000	3 277	393 035

Not 57 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	-
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Summa	10 000	10 000

Not 58 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	199 382	414 400
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	489 055	511 690
Villkorat aktieägartillskott	50	50
Summa	688 487	926 140

Not 59 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	19 431	(1 838)
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	(13 092)
Summa	19 431	(14 930)

Bolaget har under 2021 skrivit ned andelar i sina koncernföretag till följd av att återvinningsvärdet understeg det redovisade värdet.

Not 60 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	8 019	-
Summa	8 019	-

Not 61 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	113 757	12 348
Förvärv	-	49 830
Ovillkorade aktieägartillskott	14 690	51 554
Omklassificering från intressebolag	-	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 447	113 757
Ingående nedskrivningar	(13 303)	(211)
Årets nedskrivningar	-	(13 092)
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	(13 303)	(13 303)
Utgående redovisat värde	115 144	100 454

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	11 982
Slättö Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 3 AB	559195-9092	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 4 AB	559103-6511	Stockholm	100,0%	49 050
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	100,0%	49 855
Slättö VII Holding 6 AB	559235-0952	Stockholm	100,0%	4 107
				115 144

Not 62 Närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	(28 237)	(30 810)
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-
Skulder	-	1 676
Dotterföretag		
Sålda tjänster	36	649
Ränteintäkter	42 916	33 449
Räntekostnader	(18 095)	(6 737)
Fordringar	1 057 316	1 592 407
Skulder	574 777	374 437
Intresseföretag/joint ventures		
Sålda tjänster	-	-
Ränteintäkter	44	-
Fordringar	3 340	2 500
Övriga koncernföretag		
Köpta tjänster	-	(44)
Sålda fastigheter	-	-
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% (90) av försäljningen och 100% (78,5) av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag. I övrigt har förvaltaren, Slättö Förvaltning AB, utfört tjänster för fonden (koncernen) eller bolag ägda av fonden. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 63 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år
Utdelning
Årets resultat

916 745 468
(409 913 379)
(47 321 713)

459 510 376

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

459 510 376

459 510 376

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Staffan Unge
Styrelseledamot

Christian Bratt
Verkställande direktör

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Value Add I AB för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3–5. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomfördes för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2022 till 1 453 Mkr. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter under 2022, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till 156 Mkr.

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter, tillsammans med redovisningsprinciper, kritiska uppskattningar och bedömningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 19, i not 2 på sida 23 samt i not 14 på sidan 28-30.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi granskat området bland annat genom att utvärdera bolagets process för att bedöma klassificering av fastigheter. Vi har med hjälp av intern värderingsexpertis utvärderat bolagets riktlinjer för värdering av förvaltningsfastigheter samt deras värderingsmetod och modell för de olika typerna av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Slättös riktlinjer för klassificering, värdering och värderingsmetod.

Vi har för samma urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, driftnetto, framtida investeringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis.

Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftskostnader samt kostnadsprognoser för återstående investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande. Vi har även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för redovisat verkligt värde.

Vi har granskat lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 64. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Value Add I AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3–5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 3-5 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Slättö Value Add I ABs revisor av bolagsstämman den 30 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 26 november 2015.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Hållbar investering:
en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis god för styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

Produktnamn: Slättö Value Add I AB

Identifieringskod för juridiska personer: 8945004PIZ81T8RZVW70

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ___%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

It made sustainable investments with a social objective: ___%

Nej

Den främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper och

Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 6% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett socialt mål

Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar



I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

The environmental or social characteristics promoted by the fund are:

- Characteristic 1: Apply exclusion list in line with Slättö's Policy for Responsible Investment.
- Characteristic 2: Reduce GHG emissions in real estate, by reducing energy demand across the fund's portfolio where relevant.

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar.

De miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden är:

- *Egenskap 1: Tillämpa undantagslista i linje med Slättös policy för ansvarsfulla investeringar.*
- *Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energifterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj.*
- *Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling genom att engagera byggparters med Slättös uppförandekod för byggleverantörer.*

När det gäller hållbara investeringar (definierade av EU-taxonomiens kriterier) i relation till miljömål så är miljömålet den grad som den hållbara investeringen ligger bakom den finansiella produkten och således har bidragit till att minska klimatförändringarna.

Ingen referenspunkt har utsetts med syfte att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaperna.

● **Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?**

- *Egenskap 1: Använd uteslutningslista. Uteslutningslistan i linje med Slättös policy för ansvarsfulla investeringar uppfylldes för alla investeringar som gjordes från slutet av 2021 och framåt.*
- *Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energifterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj. Slättö övervakar energiförbrukningen för fondens kassaflödestillgångar, där samlas data in om växthusgasutsläpp och analyseras i ett tredjepartssystem. Fonden investerar också i projektutveckling där energieffektivitetsstandarder i allmänhet uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.*
- *Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling. Slättö kräver en uppförandekod för byggleverantörer samt självutvärdering för alla nya projekt.*

För investeringar som representerar 8 % av fondens tillgångar kunde inte de miljömässiga och/eller sociala egenskaperna utvärderas.

● **Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?**

Målen för de hållbara investeringar som fonden delvis avser att göra är i linje med EU:s taxonomimål:

- *Miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.*

Under 2022 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgång som uppfyller taxonomikriterierna för detta mål med ekonomisk verksamhet 7.7 (Förvärv och ägande av fastigheter).

● **På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?**

Slättö har bedömt en hållbar investering som bidrar till EU Taxonomy miljömål 1 mot Inte Orsaka Betydande Skada kriterierna i EU Taxonomy relaterade till dem ekonomiska aktiviteterna fonden investerar i. Den ekonomiska aktivitet vilken är mest relevant för denna fond är 7.7, förvärv och ägande av byggnader. Kriterierna Inte Orsaka Betydande Skada uppfylldes.

Hur betraktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

För alla fondens investeringar, inklusive hållbara investeringar, samlar Slättö in data kring byggnaders primärenergibehov baserat på energiprestandacertifikat (EPC) (gäller alltså alla tillgångar i vår portfölj). Vi samlar även in löpande data om tillgångars energiförbrukning och arbetar för att minska energibehovet samt att öka förnybar energi där det är relevant.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

Slättö följer upp indikatorerna för negativa effekter gällande fastigheter i tabell 1, bilaga I till RTS-förordningen (exponering av fossila bränslen genom fastighetstillgångar och exponering av energiineffektiva fastighetstillgångar), samt ytterligare en indikator från tabell 2 (energiförbrukningsintensitet i KWh av ägd fastighetstillgång per kvadratmeter).

— — Var de hållbara investeringarna förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

Med tanke på plattformen för hållbar finans slutrapport om minimiskydd tillämpar Slättö minimiskydd, således med hänsyn till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Slättös uppförandekod anger företagets policy för mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter, mutor, beskattning och rättvis konkurrens. Slättö kräver att alla byggleverantörer i nya fastighetsutvecklingsprojekt förbinder sig till att följa Slättös Uppförandekod för Byggleverantörer. Vi följer upp våra policyer genom en screeningprocess av byggleverantörer där de måste svara på frågor rörande deras åtagande och praxis som avser de principer som finns i uppförandekod för byggleverantörer.

[Inkludera en redogörelse för de finansiella produkter som avses i artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852]

I EU-taxonomi fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?



Fonden överväger huvudsakliga negativa effekter på hållbarhetsfaktorer, nämligen klimat och andra miljörelaterade effekter från fastigheters energiförbrukning och exponering för fossila bränslen. Tillgångar har energicertifikat (EPC) enligt gällande lagkrav och Slättö samlar in data om energiförbrukningen i våra stående tillgångar. Mer information finns i Slättös investerarportal och datarum. Se avsnittet ovan om negativa effekter på hållbarhetsfaktorer och anpassning till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

5 största investeringar

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Utveckling i Bromstensstaden	Bostad	25%	Sverige
Utveckling i Norrtälje	Bostad	12%	Sverige
Utveckling i Norrköping	Logistik	6%	Sverige
Offentligt innehav	Olika	6%	Sverige
Skuldsäkerhet	Bostad	5%	Sverige

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande:

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt att för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamheter är aktiviteter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

Uppgifterna i tabellen ovan är beräknade baserat på alla tillgångar i fonden inklusive kontanter i kassan.

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

80 % av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).

Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 6 % (omsättning, Opex) och 2 % (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

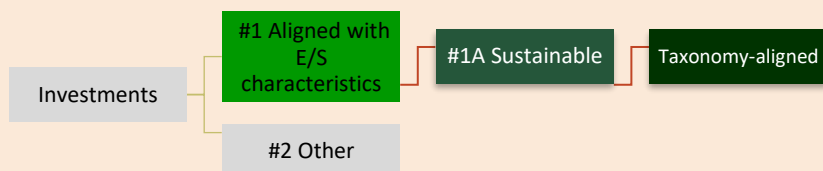
Slättö har under 2022 genomfört en bedömning av fondens alla investeringar mot EU Taxonomy kriterier av ekonomisk verksamhet 7.7 och 7.1. Många av fondens investeringar är projektutveckling i tidiga stadier, där är ambitionen att anpassa projekten till Taxonomy-kriterierna; dock för att vara på den säkra sidan så har vi ansett att det är för tidigt att bedöma dessa investeringar som taxonomijusterade. Andra investeringar var projektutvecklingar som påbörjades långt innan EU:s taxonomikriterier hade utvecklats och därav är det inte möjligt att applicera dem.

● Vad var tillgångsallokeringen?

80 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).



Fonden gör även hållbara investeringar.



#1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som främjas av den finansiella produkten.

#2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **#1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** täcker:

- Underkategorin **#1A Hållbara** omfattar miljömässigt eller socialt hållbara investeringar.

● I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Investeringarna gjordes huvudsakligen i ekonomisk verksamhet 7.1 (fastigheter, byggande) och 7.7 (fastigheter, förvärv och ägande) enligt definitionen i EU:s taxonomiförordning.



I hur stor utsträckningen var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxanomin?

● Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxanomin¹?

Ja:

I fossilgas

I kärnenergi

Nej

Fonden gör hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU-taxanomin. Alla återstående investeringar uppfyller miljömässiga och sociala egenskaper och tar hänsyn till huvudsakliga negativa effekter, förutom andra tillgångar såsom kontanter och säkringsinstrument.

Den hållbara investering med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2022 var i ekonomisk verksamhet 7.7.

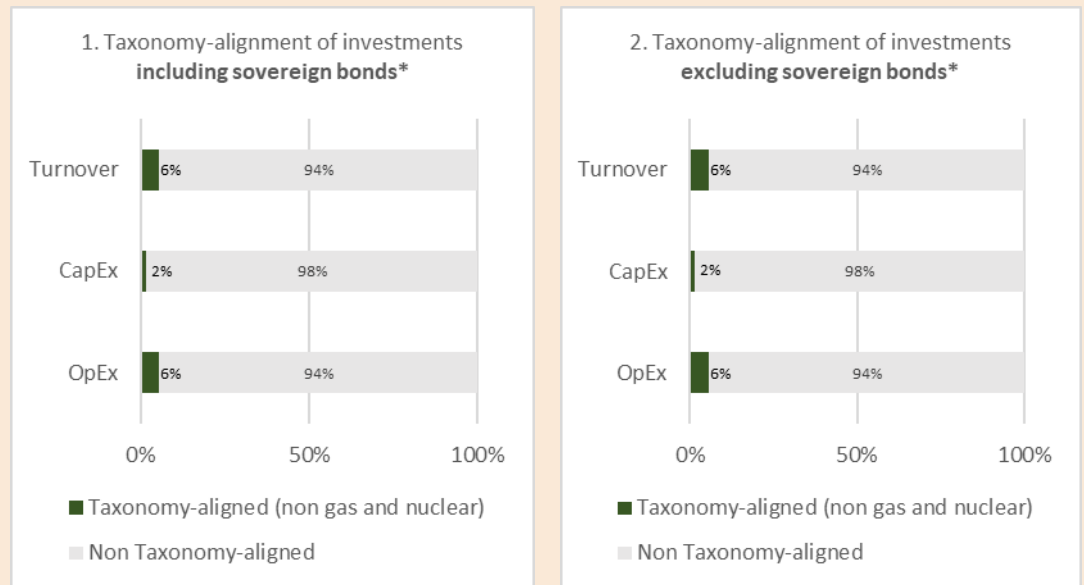
¹ Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxanomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxanomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxanomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Verksamheter som är förenliga med taxanomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter.
- **Kapitalutgifter**, (CapEx) som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjektet, t.ex. för en omställning till grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** (OpEx) som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxanomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxanomiförenliga stadsobligationer är*, visar det första diagrammet taxanomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive stadsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxanomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är stadsobligationer.



* I dessa diagram avses med "stadsobligationer" samtliga exponeringar i stadspapper. Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

● **Vad var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

80 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna under "Övrigt" är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Under 2022 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:

- Kartlade alla investeringar i relation till EU Taxonomy-kriterierna för aktivitet 7.1 och 7.7, beroende på vad som kan tillämpas.

- *Utförde en klimatriskbedömning för investeringen som bedöms vara anpassad till EU:s taxonomikriterier klimatförändringsbegränsning för aktivitet 7.7, för att säkerställa anpassning till DNSH:s klimatanpassning.*
- *Samlade data kring efterfrågan av primärenergi för kassaflödestillgångar.*
- *Fortsatt utveckling av projekttillgångar; Dessa projekt har generellt sett energieffektivitetsstandarder som uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.*
- *Planerat för 499 kW installerad ström från solpaneler, per projekt, i Strömbrytaren 10 och Väghyveln 1 (avyttrat).*
- *Inkluderade miljö- och sociala aspekter i detaljplanearbetet för Strömbrytaren.*
- *Genomförde livscykelanalyser för bostadsprojekten Rödalen 1 och Gerda 7-8 (Bromsten), för att bedöma inbyggda uttsläpp.*
- *Engagerade byggleverantörer av upphandlade projekt rörande anpassning till Slättös uppförandekod för byggleverantörer.*

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2023



Slättö Value Add 1 ÅR _2022_final.pdf

(1114453 byte)

SHA-512: c8e057bc1df94bc35a6a712cc069d69767202
c673b0c832ac3cfef35c908697031e155767cddb1f158b9
22fed62c8472c87d9eb998f0a76e0b091244ce2f348b6

Underskrifter

2023-04-29 07:58:16 (CET)



Christian Johan Bratt

christian.bratt@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-28 21:47:45 (CET)



Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-29 05:47:30 (CET)



Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-28 22:32:47 (CET)



Staffan Erik Unge

staffan.unge@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-30 16:14:22 (CET)



Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Slättö Value Add 1 ÅR 2022 final

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

06629902c7509667d91f32cca03402d11c08bf52853c5c46fef938a2eba530335bb463337d2610a3c01a0c19cd9dd99836bc4f77a0c3b0784384ddcf6f9d379
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.