ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över totalresultat	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Koncernens noter	14
Moderföretagets resultaträkning	36
Moderföretagets rapport över totalresultat	36
Moderföretagets balansräkning	37
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	39
Moderföretagets kassaflödesanalys	40
Moderföretagets noter	41
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	51

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD I AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add I AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 ränta 7,5% + STIBOR med en löptid om 4 år och förfall 2025.

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

Under februari fränträddes 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. Transaktionen förväntas slutregleras i samband med färdigställande.

Finansiering

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

Under året har en ram om 300 mkr avseende belåning av noterade aktier inom koncernen handlats upp.

Övrigt

Vid två extra bolagsstämmor under maj respektive december 2023 beslutades det om vinstutdelningar om totalt 94,4 mkr som motsvarade upplupen preferensavkastning till investerarna i fonden.

Under juni förvärvades aktier i fastighetsbolaget Logistea AB av Ilija Batljan Invest AB (publ) vilket ledde till att koncernen blev ägare till 19,3 % av bolagets aktier och 21,8 % av bolagets röster. I samband med denna transaktion utfärdades samtidigt en köpoption till säljaren varvid denne, förutsatt att vissa villkor uppfyllts, gavs en rätt att efter 18 månader återköpa femtio procent av de sålda aktierna. I samband med Logisteas nyemission, som annonserades i juli, såldes samtliga avskilda teckningsrätter för en total köpeskilling om 31 mkr. Vid årets utgång uppgår koncernens ägarandel till 12,3 % av bolagets kapital och 14,0 % av bolagets röster.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 2023 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 aktieägande
Vid utgången av 2023 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 aktiebolagslagens 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 bolagstämman 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 26 juni 2023. Vid bolagsstämman representerades 56 171 aktier och 555 797 röster, vilka företrädde 10,1 % av antalet aktier och röster.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Vid den ordinarie bolagsstämman 26 juni april 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 och Erik Dansbo, entledigande av styrelseledamoten Staffan Unge samt att utse Jonas Andersson till ny styrelseledamot.
- Entledigande av nuvarande revisionsbolag Ernst & Young AB och av nuvarande huvudansvariga revisorn Mikael Ikonen, samt att utse KPMG AB till nytt revisionsbolag samt Mattias Johansson till ny huvudansvarig revisor.
- Att utdelning skulle utgå med belopp om 193,33 kronor per preferensaktie serie C, totalt 47 841 828,46 kronor.
- 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, medelsförvaltningen 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 årsstämman har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har under 2023 bestått av tre ledamöter, Johan Karlsson (ordförande), Staffan Unge och Erik Dansbo samt, för tiden efter ordinarie bolagsstämma, av Johan Karlsson (ordförande), Erik Dansbo Jonas Andersson. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla ett konstituerande styrelsemöte, om styrelsen ändras vid bolagsstämman, samt minst fyra ordinarie sammanträden. Styrelsen har under 2023 hållit sju protokollförda sammanträden.

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Intern kontroll och revision
Bolagets styrelse svarar enligt gällande aktiebolagslagen 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. Bolaget har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenser av riskerna. Risker och möjligheter identifieras och hanteras vidare även i verksamhetplane- och budgetprocessen. Därutöver görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat-och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteterna av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i bolagets processer som utvärderas löpande. 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. De interna styrdokumenten innefattar bl a finans- och värderingspolicy samt besluts- och attestförordning med flera dokument. Efterlevnad av bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt. Bolaget genomför årligen en samlad uppföljning och översyn av policyer och andra styrande dokument.

Processen för värdering av förvaltningsfastigheter innehåller inslag av uppskattningar och antaganden med stor potentiell påverkan på de redovisade värdena för tillgångarna. Särskild vikt läggs därför att säkerställandet av den finansiella rapporteringen avseende fastighetsvärdena. Bolagets fastigheter värderas vid varje rapporteringstillfälle i enlighet med policyn för värdering av fastigheter. Förvaltningsfastigheterna värderas externt av oberoende auktoriserade värderingsinstitut med relevanta kvalifikationer minst en gång per år. Projektfastigheter, nyproduktionsprojekt och obebyggd mark skall värderas både externt och internt, där den externa värderingen används för att kvalitetssäkra den interna värderingen.
Styrelsen utvärderar löpande den information som VD och revisor lämnar.

Bolagets revisor rapporterar 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 styrelses 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 2023 beslutade att entlediga revisionsbolaget Ernst & Young AB och huvudansvariga revisorn Mikael Ikonen samt att, för tiden intill slutet av årsstämma 2024, utse KPMG AB till nytt revisionsbolag och Mattias Johansson till ny 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

Under december 2023 beslutades vinstutdelning till investerare om 47 mkr och utbetalningen skedde under början av första kvartalet 2024.

Under första kvartalet 2024 avyttrades 1 193 455 stycken aktier i det noterade innehavet Fastpartner A till en försäljningslikvid om totalt 85,9 mkr, vilket innebar en realisationsvinst om 14,9 mkr.

Framtida utveckling
Koncernen är fullinvesterad och bedöms ha en stabil finansiell position. Koncernens primära mål är att skapa värde för sina ägare, och i linje med detta är fokus att driva utvecklingen av de kvarvarande projekten, leverera på de liggande affärsplanerna samt att ha en opportunistisk inställning till försäljningar när tillfällen uppstår. Koncernen följer marknadsutvecklingen noggrant och är redo att agera snabbt ifall ändrade förutsättningar skulle påverka koncernens förmåga att leverera på sina långsiktiga mål.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2023

Driftöverskottet uppgick för året till 7 753 tkr (-904) och ett förvaltningsresultat om -87 288 tkr (-36 866). Koncernen har avyttrat majoriteten av samtliga förvaltningsfastigheter som är kassaflödesgenererande vilket påverkar koncernens driftnetto. Koncernens förvaltningsfastigheter avser främst fastigheter under uppförande vilka ännu inte har några hyresintäkter. Resterande innehav avseende förvaltningsfastigheter finns inom koncernens joint ventures och intressebolag. Resultatet för perioden uppgick till -17 320 tkr (116 992) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 30 475 tkr (155 970) samt värdeförändringar avseende finansiella instrument om 64 658 tkr (-13 554).

Årets resultat har påverkats positivt av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheten Väghyveln 1 i Örebro som är under uppförande. Fastigheten fränträddes under året till Blackrock i en forward funding-struktur.

Affären avseende köp av noterade Logistea-aktier, värdeförändringsamt försäljning av teckningsrätter har påverkat koncernens resultat positivt med 56 mkr under året. Resterande värdeförändringar avseende finansiella instrument avser koncernens innehav i Fastpartner A

Balansräkningen perioden januari – december 2023

Tillgångar
Balansomslutningen uppgick till 3 409 540 tkr (3 315 768) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 1 430 280 tkr (1 453 342) och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde 489 279 tkr (188 013). Övriga fordringar uppgick till året slut om 499 226 tkr (447 409)

Koncernens förvaltningsfastigheter avser bland annat av koncernens bostadsutvecklingsprojekt, Bromstenstaden, i Spånga, Stockholm. Utöver det utvecklas hyresbostadslägenheter i Norrtälje Hamn vilket är i sitt slutskede där inflyttning har påbörjats. Fastigheten är såld och kommer att fränträdas vid färdigställande vilket beräknas ske under andra kvartalet 2024.
Koncernens finansiella tillgångar till verkligt värde avser av noterade aktier i Logistea AB och Fastpartner A. Posten har ökat till följd av affären som ingicks under året avseende innehavet i Logisteta AB.

Övriga fordringar inom koncernen är främst hänförligt till fastighetsförsäljningar som har genomförts i forward funding-strukturer och där slutreglering sker vid färdigställande av fastigheten. Under året har även koncernen fått beslut om investeringsstöd avseende bostadsprojektet i Norrtälje Hamn vilket utbetalas under första kvartalet 2024.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 2 049 127 tkr (2 020 387) med en soliditet på 60,1 procent (60,9) vid årets slut. Förändringen hänförs huvudsakligen till utdelning till investerare och minoritetsägare samt aktieägartillskott från minoritetsägare.

Skulder
Den räntebärande finansieringen uppgick till årets slut till 1 080 268 tkr (1 112 317) varav obligationslån om 400 000 tkr (800 000) som förfaller i februari 2025. Den kortfristiga räntebärande skulden till kreditinstitut bestod vid årets utgång av byggnadskreditiv samt aktiebelåning.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning i tkr	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	11 566	8 896	63 352	37 382	29 893
Resultat före skatt	-5 978	104 209	361 540	297 079	260 978
Balansräkning i tkr					
Eget kapital	2 049 127	2 020 387	2 352 307	2 075 512	1 756 114
Balansomslutning	3 409 540	3 315 768	3 666 884	4 350 902	3 327 123
Soliditet	60,1%	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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 dilligence 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 försämrad 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 hyreskontraken, 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 fördyra projekt. Om koncernen brister i projketkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projketet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projketet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. 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 igenom 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 fördyrningar och förseningar.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 fastighetsspecifika 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	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	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. 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 ränteswappar och räntetak.
Refinansieringsrisk	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. Koncernens finansiering består till största del av obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur).	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversiferad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbeter 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 förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden. Risk för att bankernas krav ändras med kort varsel för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.	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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Varumärke		
Anseende	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.	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.

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 (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	459 510 376
Utdelning	-94 399 329
Årets resultat	-145 617 852
	219 493 195

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	219 493 195
	219 493 195

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	3 4	11 566	8 896
Övriga intäkter	3	7 487	4 712
Drift- och underhållskostnader	5	-11 300	-14 512
Driftöverskott		**7 753**	**-904**
Central administration	5 6	-63 387	-55 796
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	-47 829	46 878
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	-4 484	-
Finansiella intäkter	9	78 302	27 118
Finansiella kostnader	10	-57 642	-54 162
Förvaltningsresultat		**-87 288**	**-36 866**
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	41 437	16 151
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	5	-55 260	-17 492
Resultat före värdeförändringar		**-101 111**	**-38 207**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	30 475	155 970
Värdeförändringar finansiella instrument	12	64 658	-13 554
Resultat före skatt		**-5 978**	**104 209**
Aktuell skatt	13	-232	-518
Uppskjuten skatt	13	-11 110	13 301
ÅRETS RESULTAT		**-17 320**	**116 992**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-122 364	133 643
Innehav utan besätmmande inflytande		105 044	-16 651

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-17 320	116 992
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**-**	**-**
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-122 364	133 643
Innehav utan besätmmande inflytande		105 044	-16 651
ÅRETS TOTALRESULTAT		-17 320	116 992

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 430 280	1 453 342
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	274 470	367 538
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	86 361	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	489 279	-
Andra långfristiga fordringar		958	959
Summa anläggningstillgångar		**2 281 348**	**1 821 839**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	18	158 081	79 994
Kundfordringar	19	53 554	17 505
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	252 107	336 664
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	-	188 013
Andelar i bostadsrättsföreningar		115	-
Skattefordran		3 701	980
Övriga fordringar	20	499 226	447 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 330	23 885
Likvida medel	21	128 079	399 479
Summa omsättningstillgångar		**1 128 193**	**1 493 929**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 409 540**	**3 315 768**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	556	556
Övrigt tillskjutet kapital		1 049 177	1 049 177
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		359 531	567 583
Innehav utan bestämmande inflytande		639 863	403 071
Summa eget kapital		**2 049 127**	**2 020 387**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	13	58 374	47 264
Räntebärande skulder	23	542 560	508 773
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		23 704	-
Summa långfristiga skulder		**624 638**	**556 037**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	537 708	603 544
Leverantörsskulder		4 137	7 345
Skulder till intresseföretag/joint ventures		11 961	59 755
Övriga kortfristiga skulder	26	120 631	22 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	61 338	45 780
Summa kortfristiga skulder		**735 776**	**739 344**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 409 540**	**3 315 768**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 besätmmande inflytande	Totalt eget kapital
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			-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	**133 643**	133 643	-16 651	116 992
Transaktioner med aktieägare				**-**		**-**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-	-	**-**	-
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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**556**	**1 049 177**	**567 582**	**1 617 315**	**403 071**	**2 020 386**
Årets resultat			-122 364	-122 364	105 044	-17 320
Övrigt totalresultat			-	**-**	-	**-**
Årets totalresultat	-	-	-122 364	-122 364	105 044	-17 320
Transaktioner med aktieägare				-		**-**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			8 712	8 712	-8 712	**-**
Aktieägartillskott				-	202 800	202 800
Utdelning			-94 399	-94 399	-62 340	**-156 739**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**556**	**1 049 177**	**359 531**	**1 409 264**	**639 863**	**2 049 127**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	21		
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		-101 111	-38 207
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		44 268	-53 603
Betald inkomstskatt		-2 953	405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-59 796**	**-91 405**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-99 680	-18 698
Förändring av rörelsefordringar		299 990	352 222
Förändring av rörelseskulder		5 252	104 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**145 766**	**346 824**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-50 157	-62 000
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-178 309	-444 612
Försäljning av fastigheter		154 704	452 054
Förvärv av intresseföretag/joint ventures		-	-20 908
Investeringar till intressebolag/joint ventures		-11 018	-
Återbetalning tillskott från intressebolag/joint ventures		-	-
Utdelning från intressebolag/joint ventures		63 500	72 100
Utlåning till intresseföretag/joint ventures		-215 942	-110 148
Amortering från intresseföretag/joint ventures		-	53 482
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-290 631	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		42 078	152 547
Utdelning finansiella anläggningstillgångar		5 534	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-480 241**	**92 515**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-47 842	-449 632
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande		168 240	-
Utbetald utdelning innehav utan bestämmande inflytande		-62 340	-
Realiserade derivat		-	466
Upptagna räntebärande skulder		502 969	-
Amortering av räntebärande skulder		-497 952	-114 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**63 075**	**-563 689**
Årets kassaflöde		**-271 400**	**-124 350**
Likvida medel vid årets början		*399 479*	*523 829*
Likvida medel vid årets slut		**128 079**	**399 479**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 43 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 2024 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 standarder och tolkningar som trädde i kraft 2023

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Utformning av finansiella rapporter (IAS 1).

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter

Koncernredovisning

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 inflytande redovisas 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.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Rättelse av fel

Väsentliga fel i tidigare perioder rättas i de första finansiella rapporterna som avges efter upptäckten av felet. Detta sker genom att räkna om jämförelsebeloppen för den tidigare eller de tidigare perioder som presenterats där felet uppkom eller om felet uppstod före den tidigaste föregående period som presenteras, räkna om de ingående balanserna för tillgångar, skulder och eget kapital för den tidigaste föregående period som presenteras.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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.

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.

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 per årsskiftet inga större leasingavtal.

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.

Utdelningar

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

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Klassificering projekt- och exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter

I samband 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 3 Fördelning av intäkter

Redovisningsprincip
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 nettoredovisas 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	11 566	8 896
Intäkter övrig projektutveckling	41 437	16 151
Övriga intäkter	7 487	4 712
Summa	**60 490**	**29 759**

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 leasingskontrakt de kommande åren:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	11 262	8 849
Leasingavgifter inom 1-2 år	5 395	6 208
Leasingavgifter inom 2-3 år	4 894	4 060
Leasingavgifter inom 3-4 år	2 956	3 789
Leasingavgifter inom 4-5 år	2 164	1 582
Leasingavgifter senare än 5 år	3 744	3 159
Summa	**30 414**	**27 647**

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 979 tkr (207).

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2024	10	3 167
2025	5	834
2026	3	1 752
2027	1	1 057
2028	-	2 164
2029+	2	-
Summa	**21**	**8 973**
Bostäder	-	-
Total	**21**	**8 973**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Drifts- och underhållskostnader	-7 144	-9 452
Fastighetsskatt	-648	-695
Administrationskostnader	-3 508	-4 365
Summa	**-11 300**	**-14 512**

Centraladministration	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Management fee koncernföretag	-29 439	-28 237
Övriga tjänster koncernföretag	-29	-10 191
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 934	-12 381
Redovisningstjänster	-35	-4 850
Övriga kostnader	-31 950	-137
Summa	**-63 387**	**-55 796**

Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Kostnadsförda projekt	-15 585	-
Kostnader övrig projektutveckling	-39 675	-17 492
Summa	**-55 260**	**-17 492**

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 2023-12-31	**2022-01-01 2022-12-31**
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-976	-1 717
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-35	-137
Summa	**-1 011**	**-1 854**
KPMG		
revisionsuppdrag	-958	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
Summa	**-958**	**-**

Med revisorsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning 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 iaktagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	-47 829	-9 249
Resultat vid avyttring	-	56 127
Summa	**-47 829**	**46 878**

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från fastighetsförsäljningar	-4 484	-
Summa	**-4 484**	**-**

Not 9 Finansiella intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter	66 254	1 764
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	12 001	24 886
Övriga finansiella intäkter	47	468
Summa	**78 302**	**27 118**

Not 10 Finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-53 074	-45 561
Räntekostnader, koncernföretag	-	-1 492
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-326	-
Periodisering av lånekostnader	-3 825	-5 377
Övriga finansiella kostnader	-418	-1 732
Summa	**-57 642**	**-54 162**

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Värdeförändringar	30 475	155 970
Summa	**30 475**	**155 970**

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat vid avyttring		
Realiserad värdeförändring från försäljning	-	19 392
Orealiserad värdeförändring fordran/övriga värdepapper	88 362	-32 439
Orealiserad värdeförändring derivat	-23 704	-507
Summa	**64 658**	**-13 554**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 13 Skatter

Redovisningsprincip

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 i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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 hänför 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.

Uppskattningar och bedömningar

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.

Redovisad i resulaträkningen	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-518
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-232	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-15 909	13 369
- avseende finansiella instrument	4 798	-
- avseende obeskattade reserver	-	-68
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
Summa	**-11 342**	**12 783**

Avstämning av effektiv skatt	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Resultat före skatt	-5 978	104 209
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	1 232	-21 467
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-232	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16 983	-2 141
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	19 281	17 106
Skatteeffekt underskottsavdrag	2 068	-
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-10 470	20 545
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-6 238	-4 679
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	3 419
Summa	**-11 342**	**12 783**

Uppskjuten skatteskuld	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avseende värdering av förvaltningsfastigheter	55 588	32 278
Avseende finansiella instrument	1 651	12 748
Avseende obeskattade reserver	1 134	2 238
Summa	**58 374**	**47 264**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 165 049 tkr (fg år 174 685 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Förändring uppskjuten skatt	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Belopp vid årets ingång	47 264	61 116
Redovisad i resultaträkningen	11 110	-13 852
Belopp vid årets utgång	**58 374**	**47 264**

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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

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 hänförbara utgifter. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar 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 nedan 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 fortatt anvädning 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.

Uppskattningar och bedömningar

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 nedan.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 453 342	1 393 689
Tillgångsförvärv	50 157	-
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-342	-
Investeringsstöd	-102 999	-
Investeringar i fastigheter	178 309	296 100
Avyttring av fastigheter	-139 940	-396 141
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-8 248	159 695
Summa	**1 430 280**	**1 453 343**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

	2023-12-31		2022-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	1 357 564	95 778	1 251 245	142 444
Omklassificering	-140 889	140 889	-	-
Tillgångsförvärv	-	50 157	-	-
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-342	0	-	-
Investeringsstöd	-102 999	-	-	-
Investeringar i fastigheter	174 670	3 639	291 202	4 898
Avyttring av fastigheter	-16 309	-123 631	-309 442	-86 700
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkn	2 024	-10 272	124 559	35 136
Summa	**1 273 719**	**156 561**	**1 357 564**	**95 778**

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.

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 förhandsvärderingar samt koncernens bedömning avseende återstående kostnader i projektet. För värderingsantaganden se nedan.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 –2023. 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 drft, 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 förräntingskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Antal värderingsobjekt	1	1
Värdetidpunkt	2023-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10 år	10 år
Direktavkastning	7.15%	6,9%
Långsiktig vakans	7,3%	6,5%
Marknadshyra	250-2243 kr/kvm	465-1857 kr/kvm
DoUH-kostnader	343 kr/kvm	281 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 +/-	**Värdeförändring i tkr**
Direktavkastning	0,25%	-1 617 / 1 734
Hyresintäkt	5%	6 307 / -6 307
Driftskostnader	5%	-2 474 / 2 474
Vakansgrad	2%	-2 566 / 2 566

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Redovisningsprincip

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.

Uppskattningar och bedömningar

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 fastställts enligt andel av ägande, styrelserepresentationen 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

	2023-12-31	2022-12-
Ingående anskaffningsvärde	367 538	641 107
Förvärv	-	30
Justering ingående värde	1 184	-
Villkorade aktieägartillskott	17 060	14 000
Ovillkorade aktieägartillskott	18	2 694
Resultatandel	-47 829	-9 249
Utdelning	-63 500	-72 000
Försäljningar/Avyttringar	-	-209 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**274 470**	**367 538**

			Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Joint ventures						
Ringtorps Projekt AB	556987-1022	Lund	50%	50%	11 181	5 761
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50%	50%	71 581	86 493
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm	50%	50%	469	53 693
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	559360-3086	Stockholm	50%	50%	107 993	130 395
Fyrislundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm	50%	50%	22 691	31 599
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm	50%	50%	8 645	8 291
Intresseföretag						
Botvid Holding AB (publ)	559103-1983	Stockholm	22%	22%	51 356	50 770
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	33%	33%	554	536
Summa redovisat värde					**274 470**	**367 538**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 erhölls 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 Logostik 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	8 000	8 471	73	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	19 662	27 153	-17 465	-1 494
Årets resultat	1 429	-15 836	-17 494	24 347

	Strömbrytaren Holding AB	
Resultaträkning	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	33 492	22 061
Resultat före värdeförändringar och skatt	-6 435	8 550
Årets resultat	-57 635	-32 909

	Botvid Holding AB (publ)		Klinga Logistikpark Holding AB	
Balansräkning	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar	312 011	305 739	537 932	423 347
Eget kaptital	228 685	227 256	107 993	125 487
Skulder	83 326	78 483	429 938	297 859

	Strömbrytaren Holding AB	
Balansräkning	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar	551 915	510 966
Eget kaptital	143 163	175 892
Skulder	408 753	335 074

Botvid Holding AB (publ)
Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 kr (72 100 tkr) 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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 16 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

Långfristiga fordringar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående värde	-	-
Årets förändring	86 361	-
Summa	**86 361**	**-**

Långfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan

	2023-12-31	**2022-12-31**
Strömbrytaren AB	86 361	-
	86 361	**-**

Kortfristiga fordringar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående värde	336 664	465 639
Omklassificering	-181 828	-
Årets förändring	97 271	-128 975
Summa	**252 107**	**336 664**

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

	2023-12-31	**2022-12-31**
Strömbrytaren Holding AB	1 603	37 828
Fyrislundhuset Holding AB	-	13 988
Klinga Logistikpark Holding AB	83 534	75 529
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	89 253	2 000
Fondamentor Skolfastigheter AB	74 281	22 151
Slättö Sveaviken Holding 1 AB	-	181 828
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköing AB	3 435	-
Övriga	-	3 340
Summa	**252 107**	**336 664**

Av fordringar hos intresseföretag/joint ventures bedöms inga fordringar som osäkra.

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående värde	188 013	222 067
Förvärv	290 631	156 703
Värdeförändring	22 150	-
Erhållet via utdelningar	-	31 310
Försäljningar	-11 400	-222 067
Summa	**489 278**	**188 013**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 18 Projekt och exploateringsfastigheter

Redovisningsprincip

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	79 994	61 477
Förvärv	-	62 699
Investeringar	99 680	120 983
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	342	-
Avyttringar/Kostnadsförda projekt	-21 936	-165 165
Summa	**158 081**	**79 994**

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

Not 19 Kundfordringar och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	54 454	18 422
Kreditförlustreserv	-900	-917
Utgående redovisat värde	**53 554**	**17 505**

Avsättning för osäkra kundfordringar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Vid årets början	-917	-848
Avsättningar i sålda bolag	-	-
Återvunna kundfordringar	104	-
Årets förändring/reservering	-87	-69
Avsättning vid årets slut	**-900**	**-917**

Åldersfördelade kundfordringar brutto	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ej förfallna kundfordringar	325	17 280
Förfallna < 30 dagar	49 612	4
Förfallna 31 - 60 dagar	7	6
Förfallna > 61 dagar	4 510	1 132
Summa kundfordringar brutto	**54 454**	**18 422**

Nedskrivning kundfordringar per kategori	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-7
Förfallna > 61 dagar	-900	-910
Summa nedskrivningar kundfordringar	**-900**	**-917**

Bolaget har redovisat resultat om 17 tkr (-69) för nedskrivning av kundfordringar.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 20 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	3 311	7 077
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	353 517	366 002
Fordran försäljning aktier	-	66 227
Skattekonto	6 113	3 097
Investeringsstöd	102 999	
Övriga poster	33 285	5 007
Summa	**499 226**	**447 410**

Fordringar i samband med försäljning av fastigheter avser fordran på köpare där slutreglering avseende affären ej ännu har skett. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter avseende fordringar.

Not 21 Kassaflöde och likvida medel

Redovisningsprincip

Kassaflödesanalys

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

Likvida medel

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

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd och erhållen ränta		
Erlagd ränta	-52 962	-47 053
Erhållen ränta	63 243	26 650
Summa	**10 281**	**-20 403**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Resultatandel joint ventures	47 829	-46 878
Periodisering av aktiverade lånekostnader	3 825	
		-
Förändring upplupna räntor	-14 364	-
Övriga justeringar	6 978	-6 725
Summa	**44 268**	**-53 603**
Likvida medel		
Kassa och bank	128 079	399 479
Summa	**128 079**	**399 479**

Not 22 Aktiekapital

Redovisningsprincip

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbara 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.

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. Utöver skillnad i röstvärde finns det finansiella skillnader mellan aktieslagen. Dessa egenskaper avser t.ex. rätt till återbetalning av tillfört kapital, rätt till ränta på tillfört kapital samt rätt till fördelning av eventuell överavkastning. En aktieägare får därmed, genom ägande i ett eller flera aktieslag, viss rätt till bolagets egna kapital och resultat i enlighet med det vattenfall som finns i aktieägaravtalet mellan Slättö Förvaltning och Investerarna. För detaljerad beskrivning hänvisas till bolagsordningen.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 23 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	40 000	-
Obligationslån	400 000	400 000
Handpenning	100 000	75 000
Övriga räntebärande skulder	6 625	41 263
Periodisering lånekostnad	-4 065	-7 490
	542 560	**508 773**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	537 708	194 132
Obligationslån	-	400 000
Övriga räntebärande skulder	-	9 411
	537 708	**603 543**
Summa	**1 080 268**	**1 112 316**

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 8,86 %.

I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenanter kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Koncernen har uppfyllt samtliga covenanter per balansdagen och under året. De flesta covenanter rapporteras kvartalsvis och ett fåtal rapporteras halvårs- eller årsvis.
För koncernens obligationslån gäller nedan:
Slättö Value Add I AB - soliditet (minst 35%) och räntetäckningsgrad (minst 1,5 ggr)

Not 24 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 kapital från investerare (fondstruktur). 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. 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 ränteswappar och räntetak. Under utgången av året finns inga räntederivat i koncernen.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 5,9 – 11.6 % och den genomsnittliga räntan är 8,9%.

Känslighetsanalys
Om räntorna på upplåning per den 2023-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 9 762 TSKEK (9 940) 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer, likaså koncernens fiansiella och operationella utveckling. Om koncernen inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden blir koncernen tvungen att vidta åtgärder såsom skala ner sin verksamhet, förvärv, investeringar, fördröja projektgenomförande, avyttra tillgångar, refinansiera skulder alternativt anskaffa ytterligare eget kapital.

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 förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2023. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Koncernen per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	607 040	552 026	-	-
Varav räntor	*69 332*	*9 466*		
Övriga skulder	120 631	-	-	-
Leverantörsskulder	4 137	-	-	-
Upplupen räntekostnad	15 472	-	-	-
	747 280	552 026	-	-

Koncernen per 31 december 2022	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	686 544	166 283	407 753	-
Varav räntor	*83 000*	*57 510*	*7 753*	-
Övriga skulder	22 920	-	-	-
Leverantörsskulder	7 345	-	-	-
Upplupen räntekostnad	18 553	-	-	-
	735 362	166 283	407 753	-

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

Finansiella överenskommelser
Ränta belöper på lånen med en räntesats om 5,9 – 11.6 % och den genomsnittliga räntan är 8,9%. Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 83 292 tkr (136 868) per 31 december 2023. Av den totala upplåningen utgörs 100% av upplåning med rörlig ränta.

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. I beaktan tas såväl befintliga fondregler kring maximal skuldsättning som en allmän strävan efter effektiv kapitalanvändning med olika typer av kapital i balans med de finansiella risker detta innebär.

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 25 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Redovisningsprincip
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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, andra långfrisiga fordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intressebolag och joint ventures, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar (del av posten) och interimsfordringar 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 överförts 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 utsläckts.

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.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i förvaltningsresultatet.

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 kreditförsämring 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder **2023**

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	958	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	115	489 279	-
Kundfordringar	53 554	-	-
Upplupna intäkter	33 330	-	-
Övriga fordringar	499 226	-	-
Likvida medel	128 079	-	-
Summa	715 261	489 279	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	542 560
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	537 708
Leverantörsskulder	-	-	4 137
Övriga skulder	-	-	120 631
Upplupna kostnader	-	-	61 338
Summa	-	-	1 266 374

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder **2022**

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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).

	Nivå verkligt värde hierarkin	2023-12-31	2022-12-31
Derivatinstrument	2	-23 704	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	489 279	188 013
Summa finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		**489 279**	**188 013**

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 för

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.

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskulder	9 435	-
Handpenningar	16	16
Skuld för tilläggsköpeskillingar	64 061	21 292
Beslutad utdelning	46 558	-
Övriga poster	560	1 612
Summa	**120 631**	**22 920**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 822	438
Övriga förutbetalda intäkter	-	2 050
Upplupna projektkostnader	2 077	21 311
Upplupna räntekostnader	15 472	18 553
Upplupna kostnader för revision	750	1 576
Reserv förskott fakturering	16 860	
Övriga poster	23 357	1 852
Summa	**61 338**	**45 780**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 28 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Omklassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande	2023-12-31
Skulder till kreditintitut	194 132		478 369	-97 875	3 082	**577 708**
Obligationslån	792 510	7 490		-400 000		**400 000**
Övriga räntebärande skulder	125 674	-9 412	25 000	-77	-34 560	**106 625**
Periodiserade lånekostnader	-	-7 490	-400		3 825	**-4 065**
Summa	**1 112 316**	**-9 412**	**502 969**	**-497 952**	**-27 653**	**1 080 268**

	2022-01-01	Omklassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster	2022-12-31
Skulder till kreditintitut	58 397		135 735		-	**194 132**
Obligationslån	887 133			-94 623		**792 510**
Övriga räntebärande skulder	75 077		50 598	-	-	**125 675**
Periodiserade lånekostnader	-			-	-	**-**
Summa	**1 020 607**		**186 333**	**-94 623**	**-**	**1 112 316**

Not 29 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	**1 008 996**	**322 900**
Pantsatta aktier i dotterbolag	**-**	**518 470**
Företagsinteckningar	**10 000**	**10 000**
Summa	**1 018 996**	**851 370**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	459 571	489 055
Villkorat aktieägartillskott	50	50
Summa	**459 621**	**489 105**

Under 2019 avyttrade koncernens joint venture, Slättö Fastpartner Spånga AB, sex fastigheter avseende del av Bromstenstaden i Spånga, Stockholm. Affären genomfördes i en forward funding-struktur vilket innebär att köparen har tillträtt fastigheterna innan färdigställande och finansierar projektets uppförande . I samband med denna transaktion har koncernen (säljaren) ett åtagande i att uppföra dessa fastigheter och färdigställa det pågående projektet. Slutreglering av affären sker vid färdigställande vilket beräknas ske under andra halvåret 2025.

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 31 Närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	-41 709	-57 070
Räntekostnader	-	-1 492
Fordringar	-	-
Skulder	3 139	-
Intresseföretag/joint ventures		
Sålda tjänster	-	-
Ränteintäkter	12 001	24 886
Räntekostnader	-326	-
Fordringar	338 468	422 734
Skulder	11 961	-

Specifikation av Fordringar på intressebolag/joint ventures, se not 16.

Koncernen har under året sålt teckningsrätter i Logistea AB till fonden Slättö Value Add II för en total köpeskilling om 31 mkr. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor.

Slättö Förvaltning AB utför tjänster för fonden (koncernen) eller bolag ägda av fonden. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut

Under december 2023 beslutades vinstutdelning till investerare om 47 mkr och utbetalningen skedde under början av första kvartalet 2024.

Under första kvartalet 2024 avyttrades 1 193 455 stycken aktier i det noterade innehavet Fastpartner A till en försäljningslikvid om totalt 85,9 mkr, vilket innebar en realisationsvinst om 14,9 mkr.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		26	59
Bruttoresultat		**26**	**59**
Central administration	34, 35	-40 142	-38 235
Rörelseresultat		**-40 116**	**-38 176**
Resultat från andelar i koncernföretag	36	-162 565	19 431
Finansiella intäkter	37	97 887	42 960
Finansiella kostnader	38	-108 465	-63 453
Resultat efter finansiella poster		**-213 258**	**-39 238**
Bokslutsdispositioner	54	67 640	8 018
Resultat före skatt		**-145 618**	**-31 220**
Skatt på årets resultat	39	-	-16 102
ÅRETS RESULTAT		**-145 618**	**-47 322**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-145 618	-47 322
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-145 618**	**-47 322**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	110 276	115 144
Andelar i intresseföretag	41	554	536
Andra långfristiga fordringar	42	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**110 830**	**115 680**
Summa anläggningstillgångar		**110 830**	**115 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 408 414	494 510
Fordringar hos intresseföretag		3 435	3 384
Skattefordran		43	43
Övriga fordringar	43	189	38 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	15 302	53
Summa kortfristiga fordringar		**1 427 384**	**536 627**
Kassa och bank	45	107 324	218 780
Summa omsättningstillgångar		**1 534 707**	**755 407**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 645 537**	**871 087**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	46	556	556
Summa bundet eget kapital		**556**	**556**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 049 257	1 049 257
Balanserat resultat	47	-684 146	-542 425
Årets resultat		-145 618	-47 322
Summa fritt eget kapital		**219 493**	**459 510**
Summa eget kapital		**220 049**	**460 066**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	48	396 313	393 035
Summa långfristiga skulder		**396 313**	**393 035**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	-
Skulder till koncernföretag		975 315	11 972
Övriga kortfristiga skulder	49	46 616	63
Skulder till intresseföretag		18	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50	7 224	5 951
Summa kortfristiga skulder		**1 029 175**	**17 986**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 645 537**	**871 087**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**556**	**1 049 257**	**-132 512**	**917 301**
Årets resultat			**-47 322**	**-47 322**
Övrigt totalresultat			**-**	**-**
Årets totalresultat			**-47 322**	**-47 322**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner från tidigare år				**-**
Nyemission				**-**
Utdelning			-409 913	**-409 913**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**556**	**1 049 257**	**-589 747**	**460 066**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**556**	**1 049 257**	**-589 747**	**460 066**
Årets resultat			**-145 618**	**-145 618**
Övrigt totalresultat			**-**	**-**
Årets totalresultat			**-145 618**	**-145 618**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-94 399	**-94 399**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**556**	**1 049 257**	**-829 764**	**220 049**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	45		
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-213 258	-39 238
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		132 041	-19 431
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-81 217**	**-58 669**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-726 032	1 067 856
Förändring av rörelseskulder		743 634	-364 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-63 614**	**645 174**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag		-	19 431
Lämnade kapitaltillskott koncernföretag		-	-14 690
Förändring av långfristiga fordringar		-	56 441
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**61 182**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-47 842	-409 913
Upptagna långfristiga lån		-	-96 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-47 842**	**-506 896**
Årets kassaflöde		**-111 456**	**199 460**
Likvida medel vid årets början		218 780	19 320
Likvida medel vid årets slut		**107 324**	**218 780**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS NOTER

Not 33 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 24.

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 tilläggsköpeskillingar.

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 tilläggsköpeskillingar.

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 34 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Centraladministration	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Management fee koncernföretag	-31 902	-27 545
Fastighetskostnader	-1 125	
Övriga tjänster koncernföretag	-443	-6 741
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-5 447	-212
Redovisningstjänster	-1 233	-1 226
Övriga kostnader	8	-2 511
Summa	**-40 142**	**-38 235**

Not 35 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-983	-1 287
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-35	-
	-1 018	**-1 287**
KPMG		
revisionsuppdrag	-255	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
	-255	**-**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning 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 36 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	1 993	19 431
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-164 558	-
Summa	**-162 565**	**19 431**

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

Not 37 Finansiella intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter	6	-
Ränteintäkter, koncernföretag	97 033	42 916
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	51	44
Övriga finansiella intäkter	798	-
Summa	**97 887**	**42 960**

Not 38 Finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	44 725	39 090
Räntekostnader, koncernföretag	60 317	18 095
Periodisering av lånekostnader	3 278	3 277
Övriga finansiella kostnader	145	144
Summa	**108 465**	**60 606**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 39 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt	-	-
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	16 102
Summa	**-**	**16 102**

Avstämning av redovisad skatt	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-145 618	-31 220
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	29 997	6 431
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-33 489	4 003
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	5 657	9 302
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-2 166	-3 634
Summa	**-0**	**16 102**

Ingen uppskjuten skatt har redovisat i eget kapital.

Not 40 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	128 447	113 757
Ovillkorade aktieägartillskott	-	14 690
Villkorade aktieägartillskott	159 690	
Omklassificering från intressebolag	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**288 137**	**128 447**
Ingående nedskrivningar	-13 303	-13 303
Årets nedskrivningar	-164 558	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-177 861**	**-13 303**
Utgående redovisat värde	**110 276**	**115 144**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	17 520
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	204
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%	-6 452
Slättö VII Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	50
				110 276

Not 41 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	536	506
Förvärv	-	30
Ovillkorade aktieägartillskott	18	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	554	536
Utgående redovisat värde	**554**	**536**

Moderbolaget - Intresseföretag

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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Företagets namn	Kapitalandel i procent 2023-12-31	2022-12-31	Redovisat värde 2023-12-31	2022-12-31
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	25%	33%	554	536
Summa redovisat värde intresseföretag			**554**	**536**

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 42 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-	56 471
Avgående värde	-	-56 471
Summa	**-**	**-**

Not 43 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar i samband med försäljning av fastighet	19	37 067
Skattekonto	171	169
Övriga poster	-	1 401
Summa	**189**	**38 637**

Not 44 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 506	-
Övrigt	796	53
Summa	**15 302**	**53**

Not 45 Kassaflöde och Likvida medel

Erlagd och erhållen ränta	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-43 685	-63 453
Erhållen ränta	798	42 960
Summa	**-42 887**	**-20 493**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Resultat koncernföretag	164 558	19 431
Periodisering av aktiverade lånekostnader	3 278	-
Förändring upplupna räntor	-35 795	-
Summa	**132 041**	**19 431**
Likvida medel		
Kassa och bank	107 324	218 780
Summa	**107 324**	**218 780**

Not 46 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 555 878 st (555 878 st) och kvotvärdet är 1 kr (1 kr) per aktie. Utöver skillnad i röstvärde finns det finansiella skillnader mellan aktieslagen. Dessa egenskaper avser t.ex. rätt till återbetalning av tillfört kapital, rätt till ränta på tillfört kapital samt rätt till fördelning av eventuell överavkastning. En aktieägare får därmed, genom ägande i ett eller flera aktieslag, viss rätt till bolagets egna kapital och resultat i enlighet med det vattenfall som finns i aktieägaravtalet mellan Slättö Förvaltning och Investerarna. För detaljerad beskrivning hänvisas till bolagsordningen.

Not 47 Villkorade aktieägartillskott

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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 48 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Obligationslån	400 000	400 000
Periodisering av uppläggningskostnad	-3 687	-6 965
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	**396 313**	**393 035**

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

Not 49 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad utdelning	46 558	-
Övriga poster	58	63
Summa	**46 616**	**63**

Not 50 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 685	4 712
Upplupna kostnader för revision	-	1 087
Upplupna kostnader för revision och övriga poster	1 539	152
Summa	**7 224**	**5 951**

Not 51 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Omklassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2023-12-31
Obligationslån	393 035	6 965				**400 000**
Periodiserade lånekostnader	-	-6 965			3 278	**-3 687**
Summa	**393 035**	**-**	**-**	**-**	**3 278**	**396 313**

	2022-01-01	Omklassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2022-12-31
Obligationslån	489 758			-100 000	3 277	**393 035**
Periodiserade lånekostnader						**-**
Summa	**489 758**	**-**	**-**	**-100 000**	**3 277**	**393 035**

Not 52 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	-
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Summa	**10 000**	**10 000**

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 53 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	461 000	199 382
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	459 571	489 055
Villkorat aktieägartillskott	50	50
Summa	**920 621**	**688 487**

Not 54 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	67 640	8 019
Summa	**67 640**	**8 019**

Not 55 Närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	-34 074	-28 237
Dotterföretag		
Sålda tjänster	-	36
Ränteintäkter	97 033	42 916
Räntekostnader	-60 317	-18 095
Fordringar	1 408 414	1 057 316
Skulder	975 315	574 777
Intresseföretag/joint ventures		
Ränteintäkter	51	44
Fordringar	3 435	3 340
Skulder	18	-

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0% (100%) av försäljningen och 84,9% (100,0%) av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 8,86 %.

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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Not 56 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	459 510 376
Utdelning	-94 399 329
Arets resultat	-145 617 852
	219 493 195

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	219 493 195
	219 493 195

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Christian Bratt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-47 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

Värdering förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidorna 21-23 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 1 430 280 TSEK per den 31 december 2023. Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 14 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Vi har särskilt beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till den makroekonomiska situationen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 51-57. 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slättö Value Add I AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Slättö Value Add I ABs revisor av bolagsstämman den 26 juni 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 7 juli 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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

Produktnamn: Slättö Value Add I AB **Identifieringskod för juridiska personer:** 8945004PIZ81T8RZWV70

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ **Ja**	☒ **Nej**
☐ **Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål:** ___%	☒ Den **främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper** och Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 5% hållbara investeringar
☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	☒ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
☐ I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	☐ med ett miljömål I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
	☐ med ett socialt mål
☐ It made **sustainable investments with a social objective:** ___%	☐ Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, **men gjorde inte några hållbara investeringar**



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

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

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 energiefterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj.*

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

- *Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling genom att engagera byggpartners med Slättös uppförandekod för byggleverantörer.*

När det gäller hållbara investeringar (definierade av EU-taxonomiens kriterier) i relation till miljömål så är miljömålet begränsning av klimatförändringar.

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 energiefterfrågan 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.

…och jämfört med föregående period?

Jämfört med 2022:

- *Egenskap 1: Ingen förändring.*
- *Egenskap 2: Ingen förändring. Energianvändning i kassaflödestillgångar följs upp i det automatiserade energiövervakningssystemet Mestro.*
- *Egenskap 3: Ingen förändring.*

För investeringar som representerar 8% av fondens tillgångar kunde de miljömässiga och/eller sociala egenskaperna inte 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 2023 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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.

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.

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

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxanomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxanomins 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.

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande: 2022

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Utveckling i Bromstensstaden	*Bostad*	*26%*	*Sverige*
Utveckling i Norrtälje	*Bostad*	*14%*	*Sverige*
Utveckling i Norrköping	*Logistik*	*13%*	*Sverige*
Offentligt innehav	*Olika*	*10%*	*Sverige*
Skuldsäkerhet	*Bostad*	*8%*	*Sverige*

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

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

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 from investeringsobjektens gröna verksamheter.
- **Kapitalutgifter,** som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter

<u>Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper</u>

88% av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (4%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).

<u>Hållbara investeringar</u>

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 5% (omsättning, Opex) och 1% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

Slättö har under 2023 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?

88% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (4%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).

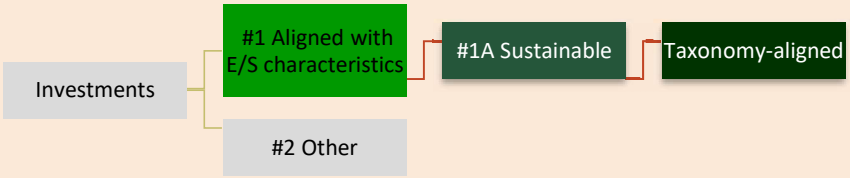
Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Fonden gör även hållbara investeringar.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterier för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallsshanteringsregler.

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.



#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 finnansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Katergorin **#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 kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxanomin[1]?

☐ Ja:

☐ I fossilgas ☐ I kärnenergi

☒ Nej

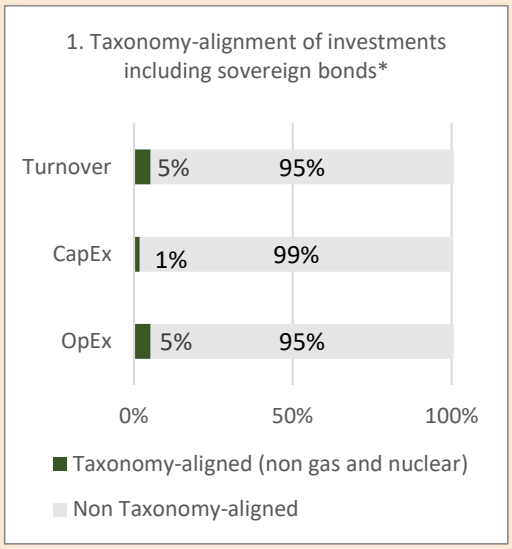
Fonden gör hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU-taxonomien. Alla återstående investeringar uppfyller miljömässiga och sociala egenskaper och tar hänsyn till huvudsakliga negativa effekter, förutom andra tillgångar såsom kontanter och säkringsinstrument.

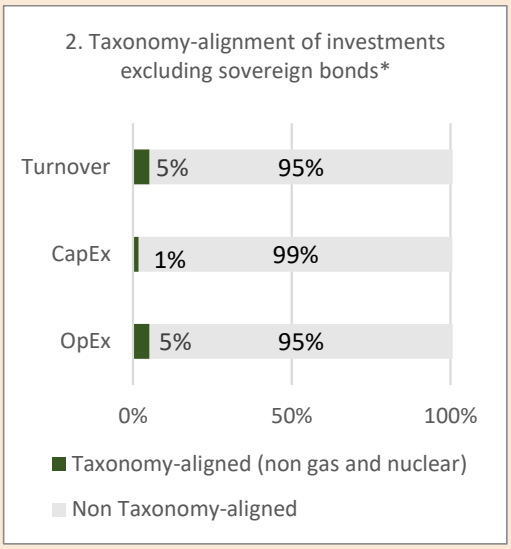
De hållbara investeringar med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2023 var i ekonomisk verksamhet 7.7. Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

[1] Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxanomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna (”begränsning av klimatförändringarna”) och inte orsakar betydande skada for 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

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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.



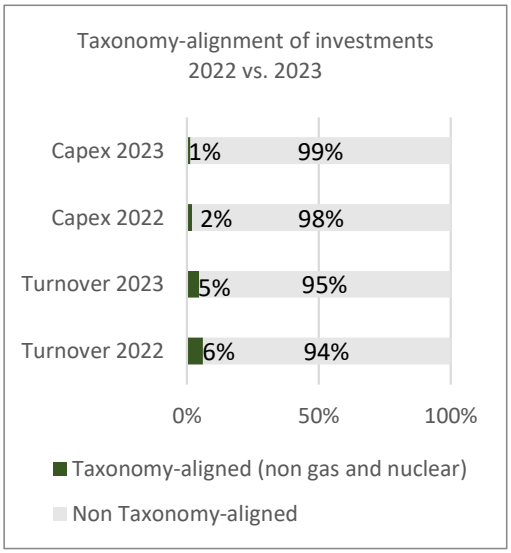


* *I dessa diagram avses med "stadsobligationer" samtliga exponeringar i stadspapper*

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

Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.

- ***Hur ställde sig procentandelen investeringar i linje med EU:s taxonomi med tidigare referensperioder?***



Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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

88% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna under "Övrigt" är kontanter (4%), 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 2023 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:

- *Inkluderade kassaflödestillgångar i det automatiska energiövervakningssystemet Mestro.*
- *Fortsatte utvecklingen av projektstillgångar; dessa projekt har generellt energieffektivitetsstandarder som uppfyller kriterierna för klimatåtgärder enligt EU:s taxonomi.*
- *Genomförde en förstudie för ett framtida bostadsprojekt i Inre Hamnen, där vi bedömde bästa praxis för hållbarhet.*
- *Inkluderade miljömässiga och sociala aspekter i det detaljerade planeringsarbetet för Strömbrytaren.*
- *Analyserade inbyggd koldioxid baserat på livscykelanalyser över byggnadstillgångar.*
- *Engagerade oss med företaget Logistea, som är en av våra investeringar, för att främja målsättning, åtgärder och rapportering inom hållbarhet.*

Assently: dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

Följande handlingar har undertecknats den 26 april 2024

Slättö Value Add I - ÅR 2023 (20240424).pdf
(31644398 byte)
SHA-512: 09fe5e91265eda42dd24a80acfebf819297b6
5deac138471aced82a03ab5d6db863bfd7568a0f946bab
32de7534a9e18b25f3793cba370004732e0008a874261

Underskrifter

2024-04-25 09:33:50 (CET)

Christian Johan Bratt

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

2024-04-25 18:06:58 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

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

2024-04-25 19:29:51 (CET)

Jonas Andersson

jonas.andersson@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 10:35:56 (CET)

Lars Johan Karlsson

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

2024-04-26 02:52:55 (CET)

Mattias Johansson

mattias.johansson@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Slättö Value Add I AB ÅR 2023 (20240425)

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:
dc8fda28a3a639dfb1a799c29623e1ce09117fe374c476d50d5b62460873861f65ea60bf9d02905368019e64143e7a8668b2cb83e036972829765b9a3dd4cf2c

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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.