

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2024-01-01 - 2024-12-31
för
Slättö Value Add I AB
556994-4464

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens balansräkning	7
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14

Övrigt:

Hållbarhetsrelaterade upplysningar	39
--	----

Slättö Value Add I AB
556994-4464

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD I AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add I AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

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

Koncernen har under juli månad frånträtt aktierna avseende Norrtälje Hamn 3 AB vilket skedde i samband med färdigställande av bostadsfastigheten Rödalen 1 i Norrtälje. Koncernen ingick aktieöverlåtelseavtalet under år 2021 med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) och eftersom affären genomfördes i en forward-sale struktur tillträdde köparen fastigheten i samband med färdigställande.

Under året har samtliga av koncernens aktier i de noterade innehaven Fastpartner A och Logistea AB (publ) avyttrats. Innehaven i de noterade värdepapper och dess avyttring resulterade i en positiv värdeförändring för koncernen om totalt 113 mkr.

Koncernens joint venture, Klinga Logistikpark Holding 2 AB, har under året tecknat aktieöverlåtelseavtal om försäljning och frånträtt aktierna avseende Hövändaren 1 AB till Niam. Fastigheten i Norrköping, Hövändaren 1, omfattar 30 500 kvm fullt uthyrda logistikfastigheter.

Finansiering

Under juni offentliggjorde Slättö Value Add I AB återköpserbjudande upp till 100 mkr av dess utestående seniora icke-säkerställda obligationer. Återköpserbjudandet löpte ut den 28 juni och bolaget godkände återköp om 95 mkr.

Slättö Value Add I AB löste under november in återstående 305 mkr seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta i förtid. Obligationerna avnoterades från företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm i samband med inlösendagen vilket skedde den 6 december 2024. Mot bakgrund av att moderbolaget inte längre har överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad har ingen bolagsstyrningsrapport upprättats.

Under december har koncernen upphandlat en revolverande kreditfacilitet om 100 miljoner kronor för att underlätta den övergripande likviditetshanteringen.

Övrigt

Vid extra bolagsstämmor under mars, juli och november 2024 beslutades det om vinstutdelningar om totalt 190 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2024

Driftöverskottet uppgick för året till 16 729 tkr (7 753) och ett förvaltningsresultat om -119 899 tkr (- 87 288). 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 4 522 tkr (-17 320) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om -8 657 tkr (30 475) samt värdeförändringar avseende finansiella instrument om 112 696 tkr (64 658).

Innehav och avyttring i Logistea AB (publ) och Fastpartner A har påverkat koncernens resultat positivt med 112 810 tkr (64 658).

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Balansräkningen perioden januari – december 2024

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick till 2 279 801 tkr (3 409 540) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 1 166 481 tkr (1 430 280) och andelar i intresseföretag/joint ventures 326 509 tkr (274 470). Övriga fordringar uppgick till året slut om 185 149 tkr (499 226).

Koncernens förvaltningsfastigheter avser bland annat koncernens bostadsutvecklingsprojekt, Bromstenstaden, i Spånga, Stockholm. Utöver det finns förvaltningsfastigheter som ingår koncernens joint ventures och ingår i posten andelar i intresseföretag och joint ventures.

Koncernens finansiella tillgångar till verkligt värde har under året avyttrats och avsåg noterade aktier i Logistea AB och Fastpartner A.

Övriga fordringar inom koncernen är främst hänförligt till fastighetsförsäljningar som har genomförts i forward funding-strukturer och där slutreglering sker vid färdigställande av fastigheten.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 841 536 tkr (2 049 127) med en soliditet på 80,8 procent (60,1) 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 281 153 tkr (1 080 268) varav obligationslån om 0 tkr (400 000). Obligationsfinansieringen löstes i förtid och avnoterades under december från företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm i samband med inlösendagen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning / tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	27 797	11 566	8 896	63 352	37 382
Resultat före skatt	-15 850	-5 978	104 209	361 540	297 079
Balansräkning i tkr					
Eget kapital	1 841 536	2 049 127	2 020 387	2 352 307	2 075 512
Balansomslutning	2 279 801	3 409 540	3 315 768	3 666 884	4 350 902
Soliditet	80,78%	60,1%	60,9%	64,2%	47,7%

Risker och riskhantering

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

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

Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
Operationella risker		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrade betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt. För lager- och logistikfastigheter (kommersiella fastigheter) tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontrakten, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Om koncernen brister i projektkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projektet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projektet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvist. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisiker.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurreras ut. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden 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 fördröningar och förseningar.

Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt 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 finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinsiering 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 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.
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.
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 förvaltningsavtal 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.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust (SEK)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	219 493 195
Utdelning vid extra stämma den 20 mar 2024	-99 999 394
Utdelning vid extra stämma den 1 juli 2024	-49 999 697
Utdelning vid extra stämma den 7 november 2024	-39 999 758
Årets resultat	1 061 431 916
	<u>1 090 926 262</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägare utdelas	75 000 783
i ny räkning balanseras	1 015 925 479
	<u>1 090 926 262</u>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Koncernens resultaträkning

Belopp i TSEK	Not	2024	2023
	1, 2		
Hysesintäkter	3,4	27 797	11 566
Övriga intäkter	3	2 324	7 487
Drift- och underhållskostnader	5	-13 392	-11 300
Driftöverskott		16 729	7 753
Centraladministration	5,6	-47 186	-63 387
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	-28 267	-47 829
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	-7 111	-4 484
Finansiella intäkter	9	18 148	78 302
Finansiella kostnader	10	-72 212	-57 642
Förvaltningsresultat		-119 899	-87 288
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	19 910	41 437
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	5	-19 899	-55 260
Resultat före värdeförändringar		-119 888	-101 111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-8 657	30 475
Värdeförändringar finansiella instrument	12	112 696	64 658
Resultat före skatt		-15 850	-5 978
Inkomstskatter	13	20 372	-11 342
ÅRETS RESULTAT		4 522	-17 320
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		20 859	-122 364
Innehav utan bestämmande inflytande		-16 337	105 044
Koncernens rapport över totalresultat			
Belopp i TSEK	Not	2024	2023
Årets resultat		4 522	-17 320
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		20 859	-122 364
Innehav utan bestämmande inflytande		-16 337	105 044
ÅRETS TOTALRESULTAT		4 522	-17 320

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Koncernens balansräkning			
Belopp i TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
	25, 26		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 166 481	1 430 280
Nyttjanderättstillgångar	24	7 667	-
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	326 509	274 470
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	16 496	86 361
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	-	489 279
Andra långfristiga fordringar		958	958
Summa anläggningstillgångar		1 518 110	2 281 348
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	18	226 225	158 081
Kundfordringar	19	3 997	53 554
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	49 803	252 107
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	115
Skattefordran		4 438	3 701
Övriga fordringar	20	185 149	499 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 445	33 330
Likvida medel	21	284 634	128 079
Summa omsättningstillgångar		761 691	1 128 193
SUMMA TILLGÅNGAR		2 279 801	3 409 540
Koncernens balansräkning			
Belopp i TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
	25, 26		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	556	556
Övrigt tillskjutet kapital		1 049 177	1 049 177
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		190 392	359 531
Innehav utan bestämmande inflytande		601 412	639 863
Summa eget kapital		1 841 536	2 049 127
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	13	36 846	58 374
Räntebärande skulder	23,29	175 144	542 560
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		0	23 704
Leasingskulder	24	7 667	-
Summa långfristiga skulder		219 657	624 638
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,29	106 009	537 708
Leverantörsskulder		6 602	4 137
Skatteskulder		954	-
Skulder till intresseföretag/joint ventures	16	1 131	11 961
Övriga kortfristiga skulder	26	93 465	120 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	10 447	61 338
Summa kortfristiga skulder		218 608	735 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 279 801	3 409 540

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i TSEK

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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 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
Ingående eget kapital 2024-01-01	556	1 049 177	359 531	1 409 264	639 863	2 049 127
Årets resultat			20 859	20 859	-16 337	4 522
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Årets totalresultat			20 859	20 859	-16 337	4 522
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2 364	-2 364
Utdelning			-189 999	-189 999	-19 750	-209 749
Utgående eget kapital 2024-12-31	556	1 049 177	190 391	1 240 124	601 412	1 841 536

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i TSEK	Not	2024	2023
	21		
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		-119 888	-101 111
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		31 060	44 268
Betald inkomstskatt		-151	-2 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-88 979	-59 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-68 340	-99 680
Förändring av rörelsefordringar		171 670	299 990
Förändring av rörelseskulder		-40 272	5 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 920	-145 766
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		1 024	-50 157
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-62 612	-178 309
Försäljning av fastigheter		578 455	154 704
Investeringar till intressebolag/joint ventures		-	-11 018
Förändring utlåning till intresseföretag/joint ventures		103 656	-215 942
Utdelning från intressebolag/joint ventures		15 050	63 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-24 000	-290 631
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		601 464	42 078
Utdelning finansiella anläggningstillgångar		625	5 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 213 662	-480 241
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-236 556	-47 842
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande		-	168 240
Utbetald utdelning innehav utan bestämmande inflytande		-19 750	-62 340
Upptagna räntebärande skulder		196 287	502 969
Amortering av räntebärande skulder		-971 167	-497 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 031 186	63 075
Årets kassaflöde		156 555	-271 400
Likvida medel vid årets början		128 079	399 479
Likvida medel vid årets slut		284 634	128 079

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TSEK	Not	2024	2023
	1, 2		
Övriga rörelseintäkter		-26	26
Bruttoresultat		-26	26
Centraladministration	5, 6	-23 462	-40 142
Rörelseresultat		-23 488	-40 116
Resultat från andelar i koncernföretag	30	1 081 074	-162 565
Finansiella intäkter	9	127 417	97 887
Finansiella kostnader	10	-139 265	-108 465
Resultat efter finansiella poster		1 045 738	-213 258
Bokslutsdispositioner (erhållet koncernbidrag)		15 694	67 640
Resultat före skatt		1 061 432	-145 618
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		1 061 432	-145 618

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TSEK	Not	2024	2023
Årets resultat		1 061 432	-145 618
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 061 432	-145 618

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Moderbolagets balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i TSEK	1, 2		
	25, 26		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	17 570	110 276
Andelar i intresseföretag	15	614	554
Summa anläggningstillgångar		18 184	110 830
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	16	2 720 377	1 408 414
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		4 523	3 435
Skattefordran	20	43	43
Övriga fordringar		175	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 020	15 302
Likvida medel		137 756	107 324
Summa omsättningstillgångar		2 863 894	1 534 707
		2 882 078	1 645 537
SUMMA TILLGÅNGAR			

Moderbolagets balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i TSEK	1, 2		
	25, 26		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	22	556	556
Aktiekapital		556	556
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		1 049 257	1 049 257
Överkursfond		41 669	-829 764
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 090 926	219 493
Summa fritt eget kapital		1 091 482	220 049
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	23,29	96 330	396 313
Räntebärande skulder		96 330	396 313
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		40	3
Leverantörsskulder		1 691 720	975 315
Skulder till koncernföretag	16	-	18
Skulder till intresseföretag/joint ventures	27	141	46 616
Övriga kortfristiga skulder	28	2 365	7 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 694 266	1 029 175
Summa kortfristiga skulder			
		2 882 078	1 645 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total eget kapital
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
Utdelning			-94 399	-94 399
Utgående eget kapital 2023-12-31	556	1 049 257	-829 764	220 049
Ingående eget kapital 2024-01-01	556	1 049 257	-829 764	220 049
Årets resultat			1 061 432	1 061 432
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			1 061 432	1 061 432
Utdelning			-189 999	-189 999
Utgående eget kapital 2024-12-31	556	1 049 257	41 669	1 091 482

Moderbolagets rapport över kassaflöden			
Belopp i TSEK	Not	2024	2023
	21		
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 045 738	-213 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 114 112	132 041
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-68 375	-81 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		34 089	-726 032
Förändring av rörelseskulder		607 973	743 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		573 687	-63 614
Investeringsverksamheten			
Investeringar i intressebolag/joint ventures		-60	-
Förändring transaktioner mot intresseföretag/joint ventures		-1 201	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 261	-
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-236 556	-47 842
Upptagna räntebärande skulder		97 725	-
Amortering av lån		-403 163	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 994	-47 842
Årets kassaflöde		30 433	-111 456
Likvida medel vid årets början		107 324	218 780
Likvida medel vid årets slut		137 757	107 324

Redovisningsprinciper och noter

Hållbarhet.....	5
Not 1. Redovisningsprinciper	15
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar	17
Not 3. Fördelning av intäkter.....	17
Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter.....	18
Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	18
Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	19
Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	19
Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar.....	19
Not 9 Finansiella intäkter	19
Not 10 Finansiella kostnader.....	19
Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19
Not 12 Värdeförändring finansiella instrument.....	20
Not 13 Skatter.....	20
Not 14 Förvaltningsfastigheter	21
Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures	23
Not 16 Fordringar och skulder, intresseföretag/joint ventures.....	25
Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.....	26
Not 18 Projekt och exploateringsfastigheter	26
Not 19 Kundfordringar	26
Not 20 Övriga fordringar	27
Not 21 Kassaflöde och likvida medel	27
Not 22 Aktiekapital.....	27
Not 23 Räntebärande skulder	28
Not 24 Tomträttsavgälder och arrenden	28
Not 25 Finansiella risker och finanspolicy	29
Not 26 Finansiella tillgångar och skulder per kategori	30
Not 27 Övriga kortfristiga skulder.....	32
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	33
Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33
Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag	33
Not 31 Andelar i koncernföretag.....	34
Not 32 Ställda säkerheter	34
Not 33 Eventualförpliktelser	34
Not 34 Närstående.....	35
Not 35 Händelser efter rapportperiodens slut.....	35
Not 36 Förslag till vinstdisposition	36

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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 31 nedan.

Moderbolag till Slättö Value Add I 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 2025 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 "Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns 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 2024

Inga nya eller ändrade standarder och tolkningar har trätt i kraft från 1 januari 2024 som påverkat den finansiella rapporteringen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2025 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.

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.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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 färdigställs.

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.

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 25.

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 ARL. 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 förvärsrelaterade 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 förvärsrelaterade 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.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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.

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.

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.

Not 3. Fördelning av intäkter

Redovisningsprinciper

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 projektet. 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 nettoredo visas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	27 797	11 566	-	-
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	19 910	41 437	-	-
Övriga intäkter	2 324	7 487	-	-
Summa	50 032	60 490	-	-

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Leasingavgifter inom 0-1 år	12 548	11 262	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	11 693	5 395	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	9 946	4 894	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	8 473	2 956	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	6 401	2 164	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	28 176	3 744	-	-
Summa	77 237	30 414	-	-

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 2 032 tkr (979 tkr).

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

	Koncern	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2025	18	853
2026	7	2 820
2027	4	3 721
2028	3	2 794
2029	3	12 176
2030+	5	54 873
Summa	40	77 237
Bostäder	-	-
Summa	40	77 237

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-9 359	-7 144	-	-
Fastighetsskatt	-922	-648	-	-
Administrationskostnader	-3 111	-3 508	-	-
Summa	-13 392	-11 300	-	-
Centraladministration				
Management fee koncernföretag	-28 983	-40 128	-16 109	-32 346
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-9 073	-12 182	-3 781	-5 447
Redovisningstjänster	-8 864	-10 902	-2 876	-1 233
Övriga kostnader	-266	-175	-695	-1 116
Summa	-47 186	-63 387	-23 462	-40 142
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter				
Kostnadsförda projekt	11	-15 585	-	-
Kostnader övrig projektutveckling	-19 910	-39 675	-	-
Summa	-19 899	-55 260	-	-

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

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
KPMG				
revisionsuppdrag	-1 439	-958	-857	-255
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-173	-	-173	-
Summa	-1 612	-958	-1 030	-255

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-	-976	-	-983
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-35	-	-35
Summa	-	-1 011	-	-1018

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

I moderbolagets kostnader ingår kostnader för koncernbolag.

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	-28 263	-47 829	-	-
Resultat vid avyttring	-4	-	-	-
Summa	-28 267	-47 829	-	-

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat från fastighetsförsäljningar	-7 111	-4 484	-	-
Summa	-7 111	-4 484	-	-

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	9 868	66 254	202	803
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	127 167	97 033
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	8 280	12 001	48	51
Övriga finansiella intäkter	-	47	-	-
Summa	18 148	78 302	127 417	97 887

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-62 502	-53 074	-38 688	-44 658
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-92 548	-60 317
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-	-326	-	-
Periodisering av lånekostnader	-6 726	-3 825	-5 454	-3 278
Övriga finansiella kostnader	-2 984	-418	-2 574	-212
Summa	-72 212	-57 642	-139 265	-108 465

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Värdeförändringar orealiserad	4 970	-8 248	-	-
Värdeförändringar realiserad	-13 627	38 723	-	-
Summa	-8 657	30 475	-	-

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	49 323	60 678	-	-
Orealiserad värdeförändring övriga värdepapper	62 747	22 150	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-	-23 704	-	-
Utdelning	625	5 534	-	-
Summa	112 696	64 658	-	-

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 resultaträkningen	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Redovisad i resultaträkningen				
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-658	-	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-498	-232	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporära skillnader på fastigheter	19 409	-15 909	-	-
- avseende finansiella instrument	1 651	4 798	-	-
- avseende obeskattade reserver	467	-	-	-
Summa	20 372	-11 342	-	-
Avstämning av effektiv skatt	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-15 850	-5 978	1 061 432	-145 618
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	3 265	1 232	-218 655	29 997
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-498	-232	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10 185	-16 983	-22 655	-33 489
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	46 683	19 281	245 141	1
Skatteeffekt underskottsavdrag	-3 761	2 068	-1 868	5 657
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	588	-10 470	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-14 390	-6 238	-1 963	-2 166
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-1 330	-	-	-
Summa	20 372	-11 342	-	-

Slättö Value Add I AB
556994-4464

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	36 179	55 588	-	-
- avseende finansiella instrument	-	1 651	-	-
- avseende obeskattade reserver	667	1 134	-	-
Summa	36 846	58 374	-	-

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 198 782 tkr (fg år 165 798 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

	2024	2023	2024	2023
Förändring uppskjuten skatt				
Belopp vid årets ingång	58 374	47 264	-	-
Redovisad i resultaträkningen	-21 528	11 110	-	-
Belopp vid årets utgång	36 846	58 374	-	-

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

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 hänförliga 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den realiserade 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 till godo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Om koncernen påbörjar investeringar i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående verkligt värde	1 430 280	1 453 342	-	-
Tillgångsförvärv	138 565	50 157	-	-
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-	-342	-	-
Investeringsstöd	-	-102 999	-	-
Investeringar i fastigheter	62 612	178 309	-	-
Avyttring av fastigheter	-469 800	-139 940	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	4 825	-8 248	-	-
Summa	1 166 481	1 430 280	-	-

Slättö Value Add I AB
556994-4464

	2024		2023	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	1 273 719	156 561	1 357 564	95 778
Omklassificering	-	-	-140 889	140 889
Tillgångsförvärv	138 565	-	-	50 157
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-0	-	-342	-
Investeringsstöd	-	-	-102 999	-
Investeringar i fastigheter	40 528	22 084	174 670	3 639
Avyttring av fastigheter	-469 800	-	-16 309	-123 631
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-5 578	10 403	2 024	-10 272
Summa	977 433	189 048	1 273 719	166 560

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.

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 minst en gång under perioden 2021–2024. 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 förhandsvärderingar 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 marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Antal värderingsobjekt	5	1
Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10-17 år	10 år
Direktavkastning	5.7-6.7%	7.15%
Långsiktig vakans	3,3%	7,3%
Marknadshyra	350-3271 kr/kvm	250-2243 kr/kvm
DoUH-kostnader	131-328 kr/kvm	343 kr/kvm

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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 observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

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

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

	Förändring +/-	Värdetförändring i tkr
Direktavkastning	0,25%	-4 759 / 5 157
Hysesintäkt	5%	10 732 / -10 732
Driftskostnader	5%	-3 594 / 3 594
Vakansgrad	2%	-6 452 / 6 586

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 i stället 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 fastställs 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 och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	274 470	367 538	554	536
Justering ingående värde	-	1 184	-	-
Villkorade aktieägartillskott	-	17 060	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	103 475	18	-	18
Resultatandel	-28 262	-47 829	-	-
Utdelning	-15 050	-63 500	60	-
Omklassificering till dotterbolag	-8 125	-	-	-
	326 509	274 470	614	554

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncern			
			Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2024	2023	2024	2023
<i>Joint ventures</i>						
Ringtorps Projekt AB	556987-1022	Lund	50%	50%	10 496	11 181
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50%	50%	139 392	71 581
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm	50%	50%	-	469
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	559360-3086	Stockholm	50%	50%	115 432	107 993
Fyrislundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm	50%	50%	24 643	22 691
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm	70%	50%	-	8 645
<i>Intresseföretag</i>						
Botvid Holding AB (publ.)	559103-1983	Stockholm	22%	22%	35 932	51 356
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	33%	33%	614	554
Summa					326 509	274 470

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderföretag			
			Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2024	2023	2024	2023
<i>Intresseföretag</i>						
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	33%	33%	614	554
Summa					614	554

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

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

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

Koncernen äger 22 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 Logistikpark Holding AB och intresseföretaget Botvid Holding AB. Resultat och balansräkning för dessa i sammandrag redovisas nedan.

Resultaträkning	Botvid Holding AB (publ)		Klinga Logistikpark Holding 2 AB		Strömbrytaren Holding AB	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	6 000	8 000	11 811	73	29 819	33 492
Resultat före värdeförändringar och skatt	-75	19 662	-9 075	-17 465	-10 121	-6 435
Årets resultat	-2 580	1 429	7 439	-17 494	-70 929	-57 635
Balansräkning	Botvid Holding AB (publ)		Klinga Logistikpark Holding 2 AB		Strömbrytaren Holding AB	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillgångar	253 168	312 011	217 195	537 932	496 513	551 915
Eget kapital	160 769	228 685	115 432	107 993	278 784	143 163
Skulder	92 399	83 326	101 762	429 938	217 729	408 753

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Botvid Holding AB (publ.)

Koncernen har under året erhållit utdelning om 14 600 tkr (- kr) 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.

Not 16 Fordringar och skulder, Intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar				
Ingående värde	86 361	-	-	-
Årets förändring	-69 865	86 361	-	-
Summa	16 496	86 361	-	-
	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:				
Strömbrytaren AB	-	86 361	-	-
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	16 496	-	-	-
Summa	16 496	86 361	-	-
	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga fordringar				
Ingående värde	252 107	336 664	3 435	3 384
Omklassificering	-73 301	-181 828	-	-
Årets förändring	-129 003	97 271	1 088	51
Summa	49 803	252 107	4 523	3 435
	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:				
Strömbrytaren Holding AB	982	1 603	579	-
Fyrislundhuset Holding AB	4 181	981	103	-
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	9 655	89 253	308	-
Klinga Logistikpark Holding AB	31 502	83 534	51	-
Fondamentor Skolfastigheter AB	-	73 301	-	-
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	3 483	3 435	3 483	3 435
Summa	49 803	252 107	4 523	3 435

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga skulder				
Ingående värde	11 961	59 755	18	-
Omklassificering	-10 812	0	-	-
Årets förändring	-17	-47 794	-18	18
Summa	1 131	11 961	-	18
	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga skulder till intresseföretag/joint ventures består av skulder till nedan bolag:				
Klinga Logistikpark Holding 2 AB	15	1 149	-	-
Klinga Logistikpark Holding AB	1 116	-	-	-
Fondamentor Skolfastigheter AB	-	10 812	-	-
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	-	-	-	18
Summa	1 131	11 961	-	18

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	489 278	188 013	-	-
Förvärv	-	290 631	-	-
Värdeförändring	62 862	22 150	-	-
Omklassificering	-	-115	-	-
Försäljningar	-552 141	-11 400	-	-
Utgående värde	-	489 278	-	-

Not 18 Projekt och exploateringsfastigheter

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

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

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	158 081	79 994	-	-
Investeringar	68 340	99 680	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-	342	-	-
Avyttringar/Kostnadsförda projekt	-195	-21 936	-	-
Summa	226 225	158 081	-	-

Not 19 Kundfordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kundfordringar	5 046	54 454	-	-
Kreditförlustreserv	-1 049	-900	-	-
Utgående redovisat värde	3 997	53 554	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	-900	-917	-	-
Avsättningar i sålda bolag	17	-	-	-
Återvunna kundfordringar	-	104	-	-
Årets förändring/reservering	-166	-87	-	-
Avsättning vid årets slut	-1 049	-900	-	-
Åldersfördelade kundfordringar brutto	2024	2023	2024	2023
Ej förfallna kundfordringar	-	325	-	-
Förfallna <30 dagar	26	49 612	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	472	7	-	-
Förfallna > 61 dagar	4 548	4 510	-	-
Summa kundfordringar brutto	5 046	54 454	-	-
	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivning kundfordringar per kategori				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna <30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	-1 049	-900	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	-1 049	-900	-	-

Bolaget har redovisat resultat om -154 tkr (17 tkr) för nedskrivning av kundfordringar.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 20 Övriga fordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Moms	6 833	3 311	-	19
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	160 684	353 517	-	-
Skattekonto	16 593	6 113	175	171
Investeringsstöd	-	102 999	-	-
Övriga poster	1 040	33 285	-	0
Summa	185 149	499 226	175	189

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.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Erlagd och erhållen ränta				
Erlagd ränta	-72 703	-52 962	-43 764	-43 685
Erhållen ränta	17 032	63 243	1 447	798
Summa	-55 671	10 281	-42 317	-42 887
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultat koncernföretag	-	-	-1 081 074	164 558
Resultatandel joint ventures	28 267	47 829	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	6 726	3 825	5 454	3 278
Förändring upplupna räntor	-7 212	-14 364	-38 493	-35 795
Övriga justeringar	3 278	6 978	-	-
Summa	31 060	44 268	-1 114 112	132 041
Likvida medel				
Kassa och bank	284 634	128 079	137 756	107 324
Summa	284 634	128 079	137 756	107 324

Not 22 Aktiekapital

Redovisningsprincip

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

I posten aktiekapital ingår det registrerade 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 till exempel 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 Investeraarna. För detaljerad beskrivning hänvisas till bolagsordningen.

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

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 23 Räntebärande skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	170 119	40 000	97 725	-
Obligationslån	-	400 000	-	400 000
Handpenning	-	100 000	-	-
Övriga räntebärande skulder	6 625	6 625	-	-
Periodiserade lånekostnader	-1 600	-4 065	-1 395	-3 687
Summa långfristiga skulder	175 144	542 560	96 330	396 313
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	106 147	537 708	-	-
Obligationslån	-	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Periodiserade lånekostnader	-138	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	106 009	537 708	-	-
Summa räntebärande skulder	281 153	1 080 268	96 330	396 313

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 6,54% (8,86).

I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenant kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Koncernen har uppfyllt samtliga covenant per balansdagen och under året. De flesta covenant rapporteras kvartalsvis och ett fåtal rapporteras halvårs- eller årsvis.

Not 24 Tomträttsavgälder och arrenden

Redovisningsprincip

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Leasingskulder				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	7 667	-	-	-
Summa	7 667	-	-	-
Tillgångar med nyttjanderätt				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	7 667	-	-	-
Summa	7 667	-	-	-

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittligt ränta om 3,00%

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 25 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 kapital från investerare (fondstruktur). Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak. Under utgången av året finns inga räntederivat i koncernen.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 4,5 – 8,9% och den genomsnittliga räntan är 6,5%.

Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2024-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 2769 TSKEK (9 762) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

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

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer, likaså koncernens finansiella 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. Lån förlängs i god tid före förfalldatum för att minska refinansieringsrisken.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2024. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Koncernen per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	127 395	182 124	-	-
Varav räntor	14 760	13 605	-	-
Övriga skulder	93 465	-	-	-
Leverantörsskulder	6 602	-	-	-
Upplupen räntekostnad	1 713	-	-	-
Summa	229 174	182 124	-	-

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	-	-	-
Summa	747 280	552 026	-	-

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

Finansiella överenskommelser

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 4,5 – 8,9 % och den genomsnittliga räntan är 6,5%. Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 1 621 tkr (83 292) per 31 december 2024. 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.

Not 26 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

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 innehåses 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 kontraktssenliga kassaflöden och innehåses i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden.

Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, andra långfristiga fordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intressebolag och joint ventures, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar (del av posten) och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Redovisning och värdering

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

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, avtalsstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna uppgår till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024 Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Koncernen			
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	958	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Kundfordringar	3 997	-	-
Upplupna intäkter	7 445	-	-
Övriga fordringar	185 149	-	-
Likvida medel	284 634	-	-
Summa	482 182	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	175 144
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	106 009
Leverantörsskulder	-	-	6 602
Övriga skulder	-	-	93 465
Upplupna kostnader	-	-	10 447
Summa	0	0	391 667

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2023	
		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
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	0	0	1 266 374

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).

Under räkenskapsår 2023 och 2022 återfinns endast finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i koncernen.

Koncernen	Nivå	verkligt värde hierarkin	
		2024	2023
Derivatinstrument	2	-	-23 704
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	-	489 279

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

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

Not 27 Övriga kortfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Momsskulder	247	9 435	83	-
Handpenningar	16	16	-	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	84 239	64 061	-	-
Beslutad utdelning	-	46 558	-	46 558
Övriga poster	8 963	560	58	58
Summa	93 465	120 631	141	46 616

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalade hyror	1 746	2 822	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	-	-	-
Upplupna projektkostnader	1 458	2 077	-	-
Upplupna räntekostnader	1 713	15 472	609	5 685
Upplupna kostnader för revision	1 060	750	213	-
Reserv förskottsfakturering	-	16 860	-	-
Övriga poster	4 470	23 357	1 542	1539
Summa	10 447	61 338	2 365	7 224

Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

	2024-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödes-påverkande poster	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	577 709	-	196 287	-565 924	-30 957	177 114
Obligationslån	400 000	-	-	-400 000	-	-0
Övriga räntebärande skulder	106 625	-	-	-863	-	105 762
Periodiserade lånekostnader	-4 065	-	-	-4 380	6 722	-1 723
Summa	1 080 268	-	196 287	-971 167	-24 235	281 153

	2023-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödes-påverkande poster	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	194 132	-	478 369	-97 875	3 082	577 709
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	1 112 317	-9 412	502 969	-497 952	-27 653	1 080 268

Moderföretaget

	2024-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödes-påverkande poster	2024-12-31
Obligationslån	400 000	-	97 725	-400 000	-	97 725
Periodiserade lånekostnader	-3 687	-	-	-3 163	5 454	-1 395
Summa	396 313	-	97 725	-403 163	5 454	96 330

	2023-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej 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

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-	1 993
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-108 926	-164 558
Utdelning	1 190 000	-
Summa	1 081 074	-162 565

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

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 31 Andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	288 137	128 447
Ovillkorade aktieägartillskott	16 220	159 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 357	288 137
Ingående nedskrivningar	-177 861	-13 303
Årets nedskrivningar	-108 926	-164 558
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-286 787	-177 861
Utgående redovisat värde	17 570	110 276

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
			2024	2023	2024	2023
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	100,0%	12 378	17 520
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	100,0%	3 684	204
Slättö VII Holding 3 AB	559195-9092	Stockholm	100,0%	100,0%	50	50
Slättö VII Holding 4 AB	559103-6511	Stockholm	100,0%	100,0%	328	49 050
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	100,0%	100,0%	534	49 855
Slättö VII Holding 6 AB	559235-0952	Stockholm	100,0%	100,0%	546	-6 452
Slättö VII Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	100,0%	50	50
					17 570	110 276

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	545 346	1 008 996	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	39 605	-	16 896	-
Företagsinteckningar	10 000	10 000	10 000	10 000
Summa	594 951	1 018 996	26 986	10 000

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	40 000	-	40 000	461 000
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	311 173	459 571	311 173	459 571
Villkorat aktieägartillskott	50	50	50	50
Summa	351 223	459 621	351 223	920 621

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.

Not 34 Närstående

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Aktieägare				
Sålda tjänster	-	-41 709	-	-
Köpta tjänster	21 737	-	8 914	-34 074
Räntekostnader	-	-	-	-
Fordringar	-	-	-	-
Skulder	3 584	3 139	1 542	-
Dotterföretag				
Sålda tjänster	-	-	-	-
Ränteintäkter	-	-	127 167	97 033
Räntekostnader	-	-	-92 548	-60 317
Fordringar	-	-	1 530 377	1 408 414
Skulder	-	-	1 691 720	975 315
Intresseföretag/joint ventures				
Sålda tjänster	8 500	-	-	-
Ränteintäkter	8 280	12 001	48	51
Räntekostnader	-	-326	-	-
Fordringar	66 299	338 468	4 523	3 435
Skulder	1 131	11 961	-	18

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

Koncernen har under september avyttrat samtliga av koncernens aktieinnehav i Logistea AB (publ) ("Logistea") till M2 Asset Management AB (publ) till priset av 16,00 SEK per aktie. Transaktionen har skett till marknadsmässiga villkor.

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0% (0%) av försäljningen och 38,0% (84,9%) 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 8,56 %.

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

Not 35 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	219 493 195
Utdelning vid extra stämma den 20 mar 2024	-99 999 394
Utdelning vid extra stämma den 1 juli 2024	-49 999 697
Utdelning vid extra stämma den 7 november 2024	-39 999 758
Arets resultat	1 061 431 916
	<u>1 090 926 262</u>

Styrelsen föreslår att
till aktieägare utdelas
i ny räkning balanseras

75 000 783
<u>1 015 925 479</u>
<u>1 090 926 262</u>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Stockholm den

24 januari 2025

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Christian Bratt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24 januari 2025

KPMG AB

Mattias Jonansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Value Add I AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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.

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsenheten inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende

koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slättö Value Add I AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 24 januari 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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

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

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



Produktnamn: Slättö Value Add I AB

Identifieringskod för juridiska personer: 8945004PIZ81T8RZVW70

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ___%

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

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

It made sustainable investments with a social objective: ___%

Nej

✘ Den främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper och Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 35% hållbara investeringar

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

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

med ett socialt mål

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

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

De miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden är:

- *Egenskap 1: Tillämpa undantagslista i linje med Slättös policy för ansvarsfulla investeringar.*
- *Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energifterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj.*

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

När det gäller hållbara investeringar (definierade av EU-taxonomiens kriterier) i relation till miljömål så är miljömålet 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 energifterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj. Slättö övervakar energiförbrukningen f-ör 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 självvärdering för alla nya projekt.*

...och jämfört med föregående period?

Jämfört med 2023:

- *Egenskap 1: Ingen förändring.*
- *Egenskap 2: Energianvändning i kassaflödestillgångar följs upp i det automatiserade energiövervakningssystemet Mestro. Vi har påbörjat projektutveckling för Bromsten etapp 2 i Stockholm. Där ställde vi starka hållbarhetskrav som bland annat justeringar mot EU:s taxonomi, ett maximalt CO₂-avtryck på 290 kg CO₂/kvm i faserna A1-A5 från ett livscykelperspektiv, samt en tydligare uppföljningsprocess för ESG-aspekter.*
- *Egenskap 3: Ingen förändring. Vi har utvecklat en förbättrad process för att följa upp miljömässig och social hållbarhet i projekt som kommer att testas i utvecklingen av Bromsten etapp 2.*

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 2024 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgång som uppfyller taxonomikriterierna för detta mål med ekonomisk verksamhet 7.7 (Förvärv och ägande av fastigheter).

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

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

Hur betraktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

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

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

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

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

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

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

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





Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Utveckling i Bromstensstaden	Bostad	54%	Sverige
Fondamentor	Samhällsfastigheter	10%	Sverige
Utveckling i Norrköping	Bostad	9%	Sverige
Utveckling av Klinga	Logistik	9%	Sverige
Strömbrytaren	Logistik	7%	Sverige

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



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

100% av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 35% (omsättning, Opex) och 8% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

Slättö har under 2024 genomfört en bedömning av fondens alla investeringar mot EU:s taxonomikriterier för ekonomiska verksamheter 7.7 och 7.1. Många av fondens investeringar är projektutveckling i tidiga stadier, där är ambitionen att anpassa projekten till taxonomikriterierna. I de nya projekten, där vi inledde diskussioner med huvudentreprenörer, är taxonomianpassning en del av kraven. Dock, för att vara på den säkra sidan, så har vi ansett att det är för tidigt att bedöma dessa investeringar som taxonomijusterade. Några andra investeringar var utvecklingsprojekt som påbörjades långt innan EU:s taxonomikriterier hade utvecklats, och därav är det inte möjligt att applicera dem. Vi slutförde taxonomianpassningen för den nyutvecklade logistikprojektet Hövåndaren 1 (Klinga 1, etapp 1) och avyttrade fastigheten. Vi slutförde också taxonomijusteringen för tre nybyggda utbildningsfastigheter.

Vad var tillgångsallokeringen?

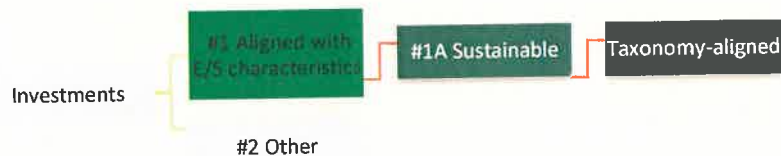
100% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper.

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

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

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 avfallsbehandlingsregler.



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

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

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

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

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

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-taxonomin?

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin¹?

Ja:

fossilgas

kärnenergi

Nej

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

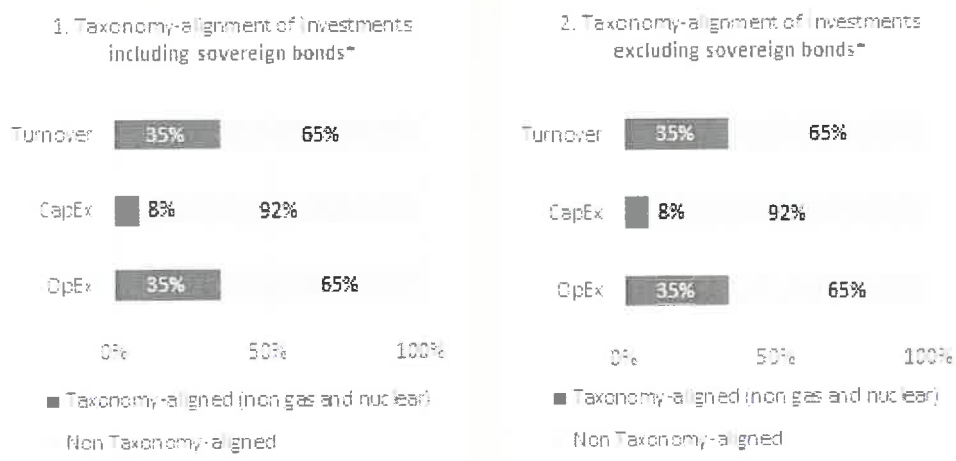
De hållbara investeringar med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2023 var i ekonomisk verksamhet 7.7. Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

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

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

- **Omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från 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

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.

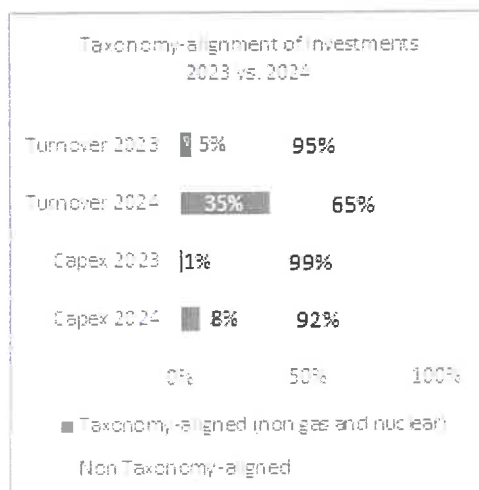


* I dessa diagram avses med "stadsobligationer" samtliga exponeringar i stadspapper

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?





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

Inga investeringar ingår i kategorin "annat".



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

Under 2024 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.*
- *Slutförde taxonomianpassning för det nyutvecklade logistikprojektet Hövåndaren 1 (Klinga 1, etapp 1) och avyttrade fastigheten.*
- *Vi slutförde också taxonomijusteringen för tre nybyggda utbildningstillgångar.*
- *Vi har påbörjat projektutveckling i utbyggnaden av Bromsten etapp 2 i Stockholm. Där vi tillämpade starka hållbarhetskrav som bland annat anpassning till EU:s taxonomi, ett maximalt CO₂-avtryck på 290 kg CO₂/kvm i faserna A1-A5 ur ett livscykelanalysperspektiv, SGBC Miljöbyggnad Silver 4.0 och en tydligare uppföljningsprocess för ESG-aspekter.*
- *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 inbäddad koldioxid baserat på livscykelanalyser över byggnadstillgångar.*