20220714291305

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2022-06-30

Johan Karlsson

20220714293306

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

ÅRSREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VII HOLDING 1 AB

Styrelsen för Slättö VII Holding 1 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan pandemins inledning har vi särskilt bevakat risker och effekter förknippade med Covid-19. Med minskade restriktioner och en återöppning av samhället har fokus och riskerna förknippade med Covid-19 minskat och vi ser inte längre specifika risker kopplade till pandemin.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 9 868 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Slättö VII Holding 1 AB, org nr 559159-7512, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Slättö VII Holding 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt tkr

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-6 962	-12 613	19 614	3 628
Eget kapital	4 112	11 074	23 292	3 678
Balansomslutning	608 503	575 611	530 941	529 170

20220714291107

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	11 024 372
årets förlust	-6 962 865
	4 061 507

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	4 061 507
	4 061 507

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

20220714291038

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2021-01-01** **2021-12-31**	**2020-01-01** **2020-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-372	-396
Summa rörelsens kostnader		**-372**	**-396**
Rörelseresultat		**-372**	**-396**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-8 205	-12 275
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	1 244	1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 235	9 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11 864	-10 887
Summa finansiella poster		**-6 590**	**-12 217**
Resultat efter finansiella poster		**-6 962**	**-12 613**
Bokslutsdispositioner	7	-	395
Resultat före skatt		**-6 962**	**-12 218**
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		**-6 962**	**-12 218**

20220714293100

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	73 361	71 369
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	-	1 152
Summa finansiella anläggningstillgångar		**73 361**	**72 521**
Summa anläggningstillgångar		**73 361**	**72 521**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		528 327	495 164
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 546	6 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255	-
Summa kortfristiga fordringar		**535 128**	**502 112**
Kassa och bank		14	978
Summa omsättningstillgångar		**535 142**	**503 090**
SUMMA TILLGÅNGAR		**608 503**	**575 611**

20220714-229310

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 024	23 242
Årets resultat		-6 962	-12 218
Summa fritt eget kapital		**4 062**	**11 024**
Summa eget kapital		**4 112**	**11 074**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		604 384	564 430
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7	19
Summa kortfristiga skulder		**604 391**	**564 537**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**608 503**	**575 611**

20220734293131

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**-**	**23 242**	**-12 218**	**11 074**
Disposition enligt årsstämman			-12 218	12 218	**0**
Årets resultat				-6 962	**-6 962**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**11 024**	**-6 962**	**4 112**

20220714293132

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

20220714291113

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag och gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

20220714291314

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för andelar. Nedskrivning har under året skett med -8 205 tkr på andelarna i flera bolag.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-	7 648
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-8 205	-19 923
Summa	**-8 205**	**-12 275**

20220714291115

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021	2020
Resultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	1 244	1 500
Summa	**1 244**	**1 500**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	11 980	9 445
Ränteintäkter, övriga	255	-
Summa	**12 235**	**9 445**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-11 864	-10 887
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-11 864**	**-10 887**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	-	395
Summa	**0**	**395**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	92 313	92 133
Förvärv	25	-
Aktieägartillskott	9 868	2 873
Omklassificeringar	304	-303
Försäljningar	-	-2 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 510**	**92 313**
Ingående nedskrivningar	-20 944	-1 021
Årets nedskrivningar	-8 205	-19 923
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-29 149**	**-20 944**
Utgående redovisat värde	**73 361**	**71 369**

20220714291145

Slättö VII Holding 1 AB
559159-7512

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 152	6 648
Försäljningar	-302	-
Omklassificeringar	-304	303
Aktieägartillskott	-	1
Återbetalt tillskott	-546	-5 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 152**
Utgående redovisat värde	**0**	**1 152**

Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Borgensförbindelser	-	134 375
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**0**	**134 375**
Summa eventualförpliktelser	**0**	**134 375**

Bolaget har gått i borgen för dotterbolags skuld till kreditinstitut. Sannolikheten för att bolaget behöver uppfylla sin förpliktelse som borgenär bedöms som liten då dotterbolagets resultat och ställning är god.

Stockholm den 16 juni 2022

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Jonas Andersson

Erik Dansbo

Staffan Unge

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2022

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20220714291117

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö VII Holding 1 AB, org.nr 559159-7512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö VII Holding 1 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö VII Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slättö VII Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

20220714291118

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Slättö VII Holding 1 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Slättö VII Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den 27 juni 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	15
Förändringar i koncernens eget kapital	17
Koncernens kassaflödesanalys	18
Moderbolagets resultaträkning	19
Moderbolagets balansräkning	20
Förändringar i moderbolagets eget kapital	22
Moderbolagets kassaflödesanalys	23
Tilläggsupplysningar	24
Revisionsberättelse	63

Övrigt

Hållbarhetsrelaterade upplysningar – Disclosureförordningen	66

Assently: bae17589d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b58212806f59c8a14f841d26

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 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

Moderbolaget Slättö Value Add I AB har en obligation om 500 mkr noterad på Nasdaq Stockholm.
Obligationen löper med en ränta 7,5% med en löptid om 4 år och förfaller 2024. Inom koncernen finns även det publika bolaget Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) som innehar en obligation om 400 mkr noterad på den nordiska obligationsmarknaden, Nasdaq Stockholm Bond Market. Obligationen förfaller i april 2023.

Koncernen har under året inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som uthyrning,

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Förvärv och försäljningar

Under året har koncernen genomfört ett antal förvärv och avyttringar. Nedan presenteras ett urval och samtliga transaktioner har skett i bolagsform. Årets transaktioner avser förvärv och försäljningar avseende förvaltningsfastigheter med undantag för två bostadsrättstransaktioner som beskrivs nedan. Resultatet från avyttrade förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Investeringstema bostadsutveckling:

Ingått aktieöverlåtelseavtal med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) avseende försäljning av fastigheten Rödalen 1 i Norrtälje Hamn. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym uppgår till cirka 330 mkr vilket till största del finansieras med kreditivfinansiering.

Under året har det gemensamma JV-bolaget med Sveaviken Bostad ingått avtal om avyttring av bostadsprojekt Reträtten i Örebro till Sveaviken Bostad för ett underliggande fastighetsvärde om 259 mkr, motsvarande 46 000 kr/kvm. Bolaget och fastigheten Örebro Autogyron 4 & 5 frånträddes under första kvartalet 2022.

Under fjärde kvartalet frånträddes bostadsprojektet Hyllie Gärde i Malmö till Patrizia. Affären genomförs som en forward sale där köparen tillträdde fastigheterna vid färdigställande under fjärde kvartalet 2021.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e56b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc796cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Under året har två bostadsprojekt färdigställts och frånträtts till två bostadsrättföreningar i Lund och Uppsala vilket innebar att koncernen har resultatavräknat dessa i samma period som överlämningen till föreningarna skedde och när kontrollen gick över till föreningen.

Investeringstema kommersiella fastigheter:

Under året har avtal ingåtts om försäljning av en lager-, logistik- och lättindustriportfölj. Portföljen frånträddes under fjärde kvartalet och köpare var Swedish Logistic Property (SLP).

Investeringstema samhällsfastigheter:

Avtal om avyttring av sju samhällsfastigheter till Estea Omsorgsfastigheter har skett under året och frånträde skedde i tredje kvartalet 2021. Portföljen består av tre grundskolor, tre LSS boenden och en förskola. Transaktionen skedde i en JV-struktur och efter transaktionen fanns inga underliggande tillgångar kvar i strukturen varför koncernen förvärvade samtliga JV-partners andelar.

Finansiering

Moderbolaget Slättö Value Add I AB har emitterat en obligation om 500 mkr till ränta 7,5% med en löptid om 4 år. Emissionslikviden har använts för att refinansiera befintlig junior skuld, för fortsatta investeringar i befintlig portfölj samt för förvärv inom ramen för fondens strategi.

I samband med frånträde avseende bostadsprojektet Hyllie Gärde i Malmö som skedde under fjärde kvartalet har byggnadskreditiv återbetalats om 570 mkr.

Övrigt

Utfört vinstutdelning om cirka 110 mkr som var beslutat på ordinarie årsstämma den 15 april 2021. Utbetalningen gjordes i två omgångar under andra och tredje kvartalet 2021.

Betalat slutlig tilläggsköpeskilling avseende förvärvet av Klinga Logistikpark, vilket är ett joint venture inom koncernen, om 50 mkr i samband med att projektets detaljplan för cirka 100 000 kvm logistik vann laga kraft i maj 2021. Koncernen tillträdde förvärvet redan under år 2020.

Sedan pandemins inledning har vi särskilt bevakat risker och effekter förknippade med Covid-19. Med minskade restriktioner och en återöppning av samhället har fokus och riskerna förknippade med covid-19 minskat och vi ser inte längre specifika risker kopplade till pandemin.

Under hösten 2021 och inledningen av 2022 har inflationstakten har stigit snabbt och centralbanker har som en motåtgärd tydligt indikerat behovet av höjda räntor. Förutsättningarna på kapitalmarknaden bedöms vara fortsatt stabila, men något stigande kreditmarginaler i slutet av året som sedan fortsatt in i 2022. En följd av inflation och ökade energipriser gör att drifteffektiviseringsåtgärder för att minska energianvändningen får en högre prioritet.

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 6f99c8a14f8410d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Väsentliga händelser efter årets slut

Förvärv och försäljningar

Slättö Value Add I och Sveaviken Bostad har sedan tidigare avtalat om att Sveaviken ska förvärva samtliga andelar avseende fastigheterna Autogyron 4 och 5 i Örebro. Per den 31 mars 2022 tecknades aktieöverlåtelseavtal om en motsvarande transaktion genom vilken Sveaviken Bostad köper ut Slättö Value Add I ur det gemensamma projektet i Barkarby, vilket färdigställs inom kort. Transaktionen innebar att Slättö Value Add I frånträdde andelarna i de båda projekten innefattande fastigheterna i Örebro och Barkarby per 31 mars 2022.

Finansiering

Koncernen har efter årets slut upphandlat slutplacering om 110 mkr avseende finansiering för projektet Uppsala Longstay. Likviden användes för att återbetala kreditivfinansiering om 95 miljoner kronor.

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

Övrigt

Vid extra bolagsstämma den 18 mars 2022 beslutades det om en vinstutdelning uppgående till 110 mkr, motsvarande upplupen preferensränta för 2021.

Vid extra bolagsstämma den 30 mars 2022 beslutades det om ytterligare en vinstutdelning uppgående till 250 mkr, motsvarande upplupen preferensränta samt återbetalning av investerarnas insats.

Slättö analyserar omvärldsläget kontinuerligt och arbetar proaktivt för att identifiera risker och vid behov vidta åtgärder för att hantera dessa risker för att minimera påverkan på verksamheten. Rysslands invasion av Ukraina och dess följdeffekter bevakas och i dagsläget görs bedömningen att krigsutbrottet inte har någon väsentlig påverkan på verksamheten på kort sikt. Samtidigt har vi respekt för att situationen är svåröverblickbar och utfallet och följdeffekterna är svåra att analysera på längre sikt.

Bolagsstyrningsrapport

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

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

Bolagsstyrningsrapporten för 2021 är upprättad mot bakgrund av att Bolaget har emitterat en obligation som är upptagen till handel på en reglerad marknad samt som del av Bolagets tillämpning av årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Bolagets bolagsstyrning baseras huvudsakligen på gällande rätt, bolagsordningen samt interna regler och instruktioner. För att säkerställa att Bolaget styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan Bolagets beslutsinstanser. Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av Bolagets styrelse och har granskats av Bolagets revisorer.

Assently: bae175891d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b5621280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Aktier och aktieägande

Vid utgången av 2021 uppgick det totala aktiekapitalet till 555 878 kronor. Antalet aktier uppgick till 555 878, samtliga onoterade och med ett kvotvärde på 1 krona per aktie, fördelat på 61 684 stamaktier klass A, 246 732 stamaktier klass B samt 247 464 preferensaktier klass C. Den största aktieägaren i Bolaget är Slättö VAI Partners AB som äger 55 514 stamaktier klass A samt 657 preferensaktier klass C motsvarande totalt 555 797 röster, det vill säga cirka 50,03 % av röstetalet i Bolaget. Slättö VAI Partners AB är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget.

Bolagsordning

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

Bolagsstämma

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

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

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

Ordinarie bolagsstämma hölls i Bolaget den 15 april 2021 och genomfördes, mot bakgrund av omständigheterna på grund av Covid-19-pandemin, med så kallad poströstning och utan fysiskt deltagande. Vid bolagsstämman representerades 153 389 aktier och 653 015 röster, vilka företrädde 27,6 % av antalet aktier och röster.

Assently: bae17589d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f99c8a14f8410d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Vid den ordinarie bolagsstämman 15 april fattades följande beslut:

- Att fastställa den i årsredovisningen intagna resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
- Att utdelning skulle lämnas med 444,16 kronor per preferensaktie serie C, vilket motsvarar en total vinstutdelning om 109 912 721,92 kronor, samt att bemyndiga styrelsen att fastställa avstämningsdag för utdelning.
- Att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktör, även innefattande förutvarande styrelseledamöter och verkställande direktör, ansvarsfrihet för deras förvaltning av bolagets angelägenheter under föregående räkenskapsår.
- Att styrelsen ska bestå av tre ordinarie ledamöter utan suppleanter, samt att en revisor i form av ett registrerat revisionsbolag med huvudansvarig revisor ska utses.
- Omval av befintliga styrelseledamöter Johan Karlsson, Erik Dansbo och Staffan Unge samt omval av befintlig revisor, Ernst & Young Aktiebolag med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.
- Att inget arvode ska utgå till styrelsen, samt att arvode till bolagets revisor ska utgå med belopp enligt löpande och godkänd räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

Styrelsen

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

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

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med högst sex suppleanter. Styrelseledamöter i Bolaget väljes årligen på Bolagets ordinarie årsstämma för tiden intill den nästa årsstämman har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har under 2021 bestått av tre ledamöter, Johan Karlsson (ordförande), Staffan Unge och Erik Dansbo. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla ett konstituerande styrelsemöte, om styrelsen ändras vid bolagsstämman, samt minst fyra ordinarie sammanträden. Styrelsen har under 2021 hållit tio protokollförda sammanträden.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Verkställande direktör

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

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

Intern kontroll och revision

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

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

Bolagets externa revisor utses av bolagsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar oberoende granska Bolagets räkenskaper, bolagsstyrningsrapport och även granska styrelses och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Enligt bolagsordningen för Bolaget ska det ha lägst en och högst två revisorer samt högst en revisorssuppleant och till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses en auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag. Årsstämman 2021 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2022 omvälja Ernst & Young AB till revisor med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5621280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning perioden januari – december 2021

Årets totalresultat uppgick till 386 683 tkr (262 752) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 245 030 tkr (132 750). Av dessa värdeförändringar avsåg 258 627 tkr (134 270) orealiserade värdeförändringar och -13 597 tkr (-1 520) realiserade värdeförändringar.

Resultaträkning perioden januari – december 2021

Balansomslutningen uppgick till 3 666 884 tkr (4 350 902) varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 1 393 689 tkr (1 760 514) och andelar i intresseföretag/joint ventures 641 107 tkr (528 827). Under året har förvaltningsfastigheter avyttrats avseende lager- och logistikfastigheter samt bostadsfastigheter vilket förklarar minskningen i balansomslutningen jämfört med föregående år. På skuldsidan uppgick den långfristiga räntebärande finansieringen till 974 164 tkr (860 531) varav obligationsfinansiering uppgick till 887 133 tkr (395 275). Under året har en ny obligationsfinansiering upptagits i moderbolaget om 500 000 tkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 352 307 tkr (2 075 512) med en soliditet på 64,2 % (47,7).

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	63 352	37 382	29 893	9 792
Resultat före skatt	361 540	297 079	260 978	224 543
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	2 352 307	2 075 512	1 756 114	1 051 551
Balansomslutning	3 666 884	4 350 902	3 327 123	1 762 050
Soliditet	64,2%	47,7%	52,8%	59,7%

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.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Operationella risker för koncernen		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due dilligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrad betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt. För lager- och logistikfastigheter tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontraken, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Om koncernen brister i projketkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projketet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projketet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyrningar och förseningar.
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.

Assently: bae17589d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernens finansiering består till största del av obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur).	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversiferad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbeter aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur)). Lån förlängs i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden. Risk för att bankernas krav ändras med kort varsel för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. Koncernen har en kontokredit för att hantera tillfälliga likviditetssvängningar.

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b58212806f99c8a14f8410d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Varumärke		
Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.
Hållbarhet	Hållbarhetsrisker beskriver hur koncernens verksamhet kan påverka människor, miljö och samhälle.	Koncernen driver ett tydligt och medvetet miljöarbete för att minska sin egen och sina kunder och leverantörers påverkan på miljön. Genom att bedriva ett systematiskt hållbarhetsarbete i affärsmodellen går det att vidta åtgärder med hänsyn till ekonomi, ekolog och social påverkan i alla skeden av investeringarnas cykel. Hållbarhetsstyrning inom projekt innebär att övergripande mål tidigt formuleras och att detaljerade mål successivt konkretiseras i specifika mätbara krav och indikationer. Flertalet av koncernens fastighetsprojekt har som mål att uppnå miljöklassificering i form av miljöbyggnad Silver.

Framtida utveckling

Koncernen är fullinvesterad och bedöms ha en stabil finansiell position.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 084 688 974
Utdelning	-109 912 722
Årets resultat	-58 030 784
	916 745 468

Av ovan disponibla belopp har det på extrastämmor efter räkenskapsårets slut beslutats om två extrautdelningar om totalt 359 913 682 SEK. Till årsstämmans förfogande vinstmedel exklusive denna extrautdelning uppgår till 556 831 786 SEK.

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	916 745 468
	916 745 468

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	3, 4	63 352	37 382
Övriga intäkter	3	9 952	5 748
Drift- och underhållskostnader	5	-35 514	-17 258
Driftöverskott		**37 790**	**25 872**
Central administration	5, 6	-58 085	-49 093
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	76 321	178 192
Resultat från övriga värdepapper	8	87 074	36 920
Resultat från fastighetsförsäljningar	9	2 884	4 809
Finansiella intäkter	10	29 123	9 534
Finansiella kostnader	11	-59 144	-43 348
Förvaltningsresultat		**115 963**	**162 886**
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	387 787	24 004
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	5	-387 747	-22 561
Resultat före värdeförändringar		**116 003**	**164 329**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	245 030	132 750
Värdeförändringar finansiella instrument	13	507	-
Resultat före skatt		**361 540**	**297 079**
Aktuell skatt	14	-2 808	-2 487
Uppskjuten skatt	14	27 951	-31 840
ÅRETS RESULTAT		**386 683**	**262 752**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		322 387	229 634
Innehav utan bestämmande inflytande		64 296	33 118

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		386 683	262 752
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**386 683**	**262 752**

Assently: bae175891d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9ac8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 393 689	1 760 514
Leasingtillgångar	34	-	1 877
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 393 689**	**1 762 391**
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	641 107	528 827
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17	3 482	93 457
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	-	4
Derivat	19	507	-
Andra långfristiga fordringar	20	57 429	58 679
Summa anläggningstillgångar		**2 096 214**	**2 443 358**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	21	61 477	1 097 753
Kundfordringar	22	22 499	13 906
Fordringar hos koncernföretag		-	6 214
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	23	465 639	363 732
Skattefordran		1 700	-
Övriga fordringar	24	491 122	279 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 404	7 189
Likvida medel	25	523 829	139 195
Summa omsättningstillgångar		**1 570 670**	**1 907 544**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 666 884**	**4 350 902**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	556	556
Övrigt tillskjutet kapital	27	1 049 177	1 049 177
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		843 852	631 410
Innehav utan bestämmande inflytande		458 722	394 369
Summa eget kapital		**2 352 307**	**2 075 512**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	61 116	89 411
Övriga avsättningar	29	-	-
Räntebärande skulder	30	974 164	860 531
Skulder till koncernföretag	30, 31	-	-
Skulder till intresseföretag/joint ventures	30, 32	-	25 000
Övriga långfristiga skulder	30, 33	-	16 100
Leasingskulder	34	-	1 877
Summa långfristiga skulder		**1 035 280**	**992 919**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30	46 443	933 231
Leverantörsskulder		30 886	23 846
Skulder till intresseföretag/joint ventures		6 755	5 932
Skatteskulder		849	6 480
Skulder till koncernföretag		7 568	8 655
Övriga kortfristiga skulder	36	149 428	280 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	37 368	24 210
Summa kortfristiga skulder		**279 297**	**1 282 471**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 666 884**	**4 350 902**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Ej regis-trerat aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**438**	**58**	**887 539**	**506 855**	**1 394 890**	**361 224**	**1 756 114**
Årets resultat				229 634	**229 634**	33 118	**262 752**
Övrigt totalresultat				-	**0**	-	**0**
Årets totalresultat			-	**229 634**	**229 634**	**33 118**	**262 752**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-35	**-35**	35	**0**
Nyemissioner från tidigare år	58	-58			**0**	12	**12**
Nyemission	60		161 638		**161 698**	-20	**161 678**
Utdelning				-105 044	**-105 044**		**-105 044**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**556**	**0**	**1 049 177**	**631 410**	**1 681 143**	**394 369**	**2 075 512**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**556**	**0**	**1 049 177**	**631 410**	**1 681 143**	**394 369**	**2 075 512**
Årets resultat				322 387	**322 387**	64 296	**386 683**
Övrigt totalresultat				-	**0**	-	**0**
Årets totalresultat			-	**322 387**	**322 387**	**64 296**	**386 683**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-32	**-32**	57	**25**
Utdelning				-109 913	**-109 913**		**-109 913**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**556**	**0**	**1 049 177**	**843 852**	**1 893 585**	**458 722**	**2 352 307**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		116 003	164 329
Realisationsresultat		-2 884	-4 809
Ej kassaflödespåverkande intäkter projekt		-16 965	-
Andel av resultat i intresseföretag/joint ventures/övriga värdepapper		-163 395	-215 112
Återläggning finansiella kostnader		59 144	43 348
Återläggning finansiella intäkter		-29 123	-9 534
		-37 220	**-21 778**
Erlagd ränta		-48 692	-41 513
Erhållen ränta		4 851	1 087
Betald inkomstskatt		-14 112	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-95 173**	**-62 136**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		54 900	-280 777
Förändring av rörelsefordringar		66 763	-6 341
Förändring av rörelseskulder		-123 389	186 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-96 899**	**-162 801**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-24 000	-103 565
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-438 713	-401 599
Försäljning av fastigheter		1 892 931	178 566
Förvärv av dotterföretag, nettoeffekt kassa	43	-47 453	-
Förvärv av intresseföretag/joint ventures		-50 000	-46 584
Försäljning av intresseföretag/joint ventures		-	3 700
Tillskott till intressebolag/joint ventures		-	-500
Återbetalning tillskott från intressebolag/joint ventures		546	5 800
Utdelning från intressebolag		-	181 456
Utlåning till intresseföretag/joint ventures		-111 044	-349 506
Amortering från intresseföretag/joint ventures		107 283	-
Amortering övrig utlåning		500	1 250
Försäljning övriga andelar		75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 330 125**	**-530 982**
Finansieringsverksamheten	38		
Nyemission		-	161 677
Utbetald utdelning		-109 913	-105 044
Upptagna räntebärande skulder		705 206	594 566
Amortering av räntebärande skulder		-1 443 885	-86 849
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	12
Inbetalda insatser bostadsrättsföreningar		-	4 773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-848 592**	**569 135**
Årets kassaflöde		**384 634**	**-124 648**
Likvida medel vid årets början		**139 195**	**263 843**
Likvida medel vid årets slut	25	**523 829**	**139 195**

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga intäkter	3	721	11
Bruttoresultat		**721**	**11**
Central administration	5, 6	-39 288	-33 975
Rörelseresultat		**-38 567**	**-33 964**
Resultat från andelar i koncernföretag	41	-14 930	-764
Resultat från övriga värdepapper	8	71	-
Finansiella intäkter	10	33 449	27 385
Finansiella kostnader	11	-48 235	-29 128
Resultat efter finansiella poster		**-68 212**	**-36 471**
Bokslutsdispositioner	42	-	23 261
Resultat före skatt		**-68 212**	**-13 210**
Skatt på årets resultat	14	10 181	5 921
ÅRETS RESULTAT		**-58 031**	**-7 289**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-58 031	-7 289
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-58 031**	**-7 289**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	43	100 454	12 137
Andelar i intresseföretag	16	506	531
Fordringar hos intresseföretag	17	-	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	-	4
Andra långfristiga fordringar	20	56 471	57 721
Uppskjutna skattefordringar	28	16 102	5 921
Summa finansiella anläggningstillgångar		**173 533**	**76 814**
Summa anläggningstillgångar		**173 533**	**76 814**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 592 407	1 627 662
Fordringar hos intresseföretag	23	2 500	8 322
Skattefordran		43	43
Övriga fordringar	24	1 462	1 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	1 650
Summa kortfristiga fordringar		**1 596 465**	**1 639 274**
Kassa och bank	25	19 320	28 261
Summa omsättningstillgångar		**1 615 785**	**1 667 535**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 789 318**	**1 744 349**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	556	556
Summa bundet eget kapital		**556**	**556**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 049 257	1 049 257
Balanserat resultat	27	-74 481	42 721
Årets resultat		-58 031	-7 289
Summa fritt eget kapital		**916 745**	**1 084 689**
Summa eget kapital		**917 301**	**1 085 245**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	489 758	324 484
Summa långfristiga skulder		**489 758**	**324 484**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	75 000
Leverantörsskulder		260	523
Skulder till koncernföretag		376 113	258 793
Övriga kortfristiga skulder	36	15	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	5 871	289
Summa kortfristiga skulder		**382 259**	**334 620**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 789 318**	**1 744 349**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**438**	**58**	**0**	**887 588**	**147 765**	**1 035 849**
Nyemissioner från tidigare år	58	-58				**0**
Nyemission	60			161 669		**161 729**
Utdelning					-105 044	**-105 044**
Årets resultat					-7 289	**-7 289**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**556**	**0**	**0**	**1 049 257**	**35 432**	**1 085 245**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**556**	**-**	**0**	**1 049 257**	**35 432**	**1 085 245**
Utdelning					-109 913	**-109 913**
Årets resultat					-58 031	**-58 031**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**556**	**0**	**0**	**1 049 257**	**-132 512**	**917 301**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38 567	-33 964
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar		**-38 567**	**-33 964**
Erhållen ränta		-	1 035
Betald ränta		-32 221	-26 388
Betald inkomstskatt		-	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-70 788**	**-59 359**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		78 758	-360 728
Förändring av rörelseskulder		59 765	211 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**67 735**	**-208 692**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-49 830	-25
Försäljning av dotterföretag		-588	486
Förvärv av intresseföretag		-	-506
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-4
Försäljning av finansiella tillgångar		75	-
Förändring av långfristiga fordringar		-2 000	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-52 343**	**-549**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	161 729
Utbetald utdelning		-109 913	-105 044
Upptagna långfristiga lån	38	485 580	74 065
Amortering av lån		-400 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-24 333**	**130 750**
Årets kassaflöde		**-8 941**	**-78 491**
Likvida medel vid årets början		**28 261**	**106 752**
Likvida medel vid årets slut		**19 320**	**28 261**

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b582128086f99c8a14f841d26

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 43 nedan.

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

Assently: bae175891d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) 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.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

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. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

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

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

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

Intressebolag och joint ventures

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

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

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

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b582128086f99c8a14f841d26

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder, räntebärande skulder, låneskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .

Redovisning och värdering

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

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

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

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b582128086f99c8a14f841d26

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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

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

Övriga fordringar består främst av fordringar till intresseföretag/joint ventures samt fordringar kopplade till fastighetstransaktioner. 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.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. 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 noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasingavtal

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

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av. Värdet på 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.

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9ac8a14f841d26

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Projekt- och Exploateringsfastigheter

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

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

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

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projekt- och exploateringsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande). 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 projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Segmentsredovisning

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Intäktsredovisning

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

Intäkter projektutveckling

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b56212806f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Andelar i intresseföretag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5621280bf99c8a14f841d26

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.

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

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

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

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

Assently: bae17589d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f98c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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

Intresseföretag och joint ventures
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett samarbetsarrangemang. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Företagsledningen analyserar graden av inflytande som koncernen har över dessa företag och fastställer om betydande inflytande föreligger eller inte föreligger. Detta fastställts enligt andel av ägande, styrelserepresentationen och avtalsvillkor.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	63 352	37 382	-	-
Övriga intäkter	9 952	5 748	721	11
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	387 787	24 004	-	-
Summa	**461 091**	**67 134**	**721**	**11**

Av intäkterna projekt- och exploateringsfastigheter avser 358 427 tkr (0) bostadsrättsaffärer och 29 360 tkr (24 004) projektutveckling.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Leasingavgifter inom 0-1 år	7 543	36 184	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	6 582	34 066	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	3 393	30 589	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	922	13 478	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	713	10 824	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	3 564	36 665	-	-
Summa	**22 717**	**161 806**	**0**	**0**

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 5 343 tkr (3 708).

Assently: bae17589fd471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1ef0869e56b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	-15 958	-8 456	-	-
Fastighetsskatt	-4 936	-2 239	-	-
Administrationskostnader	-14 620	-6 563	-	-
Summa	**-35 514**	**-17 258**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Centraladministration	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Management fee koncernföretag	-26 064	-23 206	-26 064	-23 206
Övriga tjänster koncernföretag	-11 522	-11 524	-4 790	-4 864
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-13 422	-9 770	-6 015	-4 439
Redovisningstjänster	-3 803	-3 315	-1 303	-727
Övriga kostnader	-3 274	-1 278	-1 116	-739
Summa	**-58 085**	**-49 093**	**-39 288**	**-33 975**

	Koncernen		Moderbolaget	
Kostnader projekt- och exploaterings-fastigheter	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Kostnader bostadsrättsaffärer	-341 462	-	-	-
Kostnadsförda projekt	-19 506	-	-	-
Kostnader övrig projektutveckling	-26 779	-22 561	-	-
Summa	**-387 747**	**-22 561**	**0**	**0**

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-3 472	-2 378	-1 257	-1 471
skatterådgivning	-	-149	-	-
övriga uppdrag	-115	-156	-	-
	-3 587	**-2 683**	**-1 257**	**-1471**

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

I moderbolagets kostnader ingår kostnader för koncernbolag.

Assently: bae175891d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b582128086f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultatandel från intresseföretag/joint venture:	75 838	176 692	-	-
Resultat vid avyttring	483	1 500	-	-
Summa	**76 321**	**178 192**	**0**	**0**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	87 003	28 741	-	-
Resultat vid avyttring	71	8 179	71	-
Summa	**87 074**	**36 920**	**71**	**0**

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat från fastighetsförsäljningar	2 884	4 809	-	-
Summa	**2 884**	**4 809**	**0**	**0**

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	256	1 057	-	1 035
Ränteintäkter, koncernföretag	2	30	33 449	26 349
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	28 790	8 447	-	1
Övriga finansiella intäkter	75	-	-	-
Summa	**29 123**	**9 534**	**33 449**	**27 385**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-50 050	-37 098	-36 626	-26 318
Räntekostnader, koncernföretag	-	-440	-6 737	-1 610
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-628	-1 512	-	-
Periodisering av lånekostnader	-8 045	-2 987	-4 694	-1 122
Övriga finansiella kostnader	-376	-1 237	-178	-78
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-45	-74	-	-
Summa	**-59 144**	**-43 348**	**-48 235**	**-29 128**

Not 12 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	258 627	134 270	-	-
Realiserad värdeförändring	-13 597	-1 520	-	-
Summa	**245 030**	**132 750**	**0**	**0**

De sålda förvaltningsfastigheterna har medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld med vilken redovisas som en uppskjuten skatteintäkt om 98 345 tkr (7 324).

Not 13 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring derivat	507	-	-	-
Summa	**507**	**0**	**0**	**0**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 607	-2 277	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-201	-210	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	35 622	-31 068	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	10 181	5 921	10 181	5 921
- avseende finansiella instrument	-18 026	-5 921	-	-
- avseende obeskattade reserver	174	-772	-	-
Summa	**25 143**	**-34 327**	**10 181**	**5 921**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	361 540	297 079	-68 212	-13 210
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%	-74 477	-63 575	14 052	2 827
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-12 170	-9 391	-3 076	-163
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	129 613	53 888	-	749
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1 587	1 316	2 249	2 879
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-235	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-16 252	-13 954	-3 044	-371
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	217	-2 166	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-201	-210	-	-
Redovisad effektiv skatt	**25 143**	**-34 327**	**10 181**	**5 921**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 75 804 tkr (fg år 68 194 tkr).

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	1 760 514	1 292 638
Tillgångsförvärv	46 812	108 379
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	875 970	-
Investeringar i fastigheter	425 835	400 510
Avyttring av fastigheter	-1 974 069	-175 283
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	258 627	134 270
Summa	**1 393 689**	**1 760 514**

Väsentliga åtaganden

I samband med att koncernen har avyttrat fastighet (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Norrtälje Hamn finns en förpliktelse och åtagande att uppföra denna fastighet och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym uppgår till cirka 330 miljoner kronor.

I samband med att koncernen har avyttrat sex fastigheter avseende del av Bromstensstaden under år 2019 finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter med beräknat färdigställande under 2025. Affären genomfördes i en forward-funding struktur vilket innebär att köparen bekostar projektets uppförande.

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.

Fastigheter ägda av Slättö Value Add 1 AB

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 (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.

Under året har en stor del av koncernens förvaltningsfastigheter som är kassaflödesgenererande avyttrats. Endast en lager- och logistikfastighet återstår inom beståndet av fastigheter som klassificeras som Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande).

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5621280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 15 Förvaltningsfastigheter

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 driva projektet ämnat för den interna förvaltningen. Om dessa inte initialt 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.

Koncernens fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter under uppförande per 31 december 2021 avser fastigheter som har värdets till försäljningspris då avtal om försäljning har tecknats med avdrag för återstående kostnader i projektet.

Byggrätter

Koncernen har en byggrätt som har värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde baserat på befintlig detaljplan. Värderingsmetoden för denna har skett enligt ortspris.

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.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020 –2021. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.

- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.

- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.

- Vid förhandvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-16 år.

Assently: bae17589d47fde37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca028f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b582128061f9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 15 Förvaltningsfastigheter

Sammanfattning värderingsantaganden	2021-12-31	2020-12-31
Antal värderingsobjekt	8	24
Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10 år	10-16 år
Direktavkastning	4,15-6,74%	3,72-7,00%
Långsiktig vakans	6,8%	4,7%
Marknadshyra	267 - 2 179 kr/kvm	107 - 3 197 kr/kvm
DoUH-kostnader	71 kr/kvm	180 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,25%	- 35 866/ + 39 788
Hyresintäkt	5%	+60 181/- 60 181
Driftskostnader	5%	-12 403 /+ 12 403
Vakansgrad	2,0%	-61 438 /+62 298

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 16 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	528 827	614 475	531	25
Förvärv	50 000	46 883	-	6
Villkorade aktieägartillskott	4 528	2 877	-	-
Återbetalade aktieägartillskott	-546	-5 800	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	-	500	-	500
Resultatandel	75 838	178 192	-	-
Utdelning	-	-304 600	-	-
Omklasssificering till dotterbolag	-16 477	-	-25	-
Försäljningar/Avyttringar	-1 063	-3 700	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 107	528 827	506	531
Utgående redovisat värde	**641 107**	**528 827**	**506**	**531**

Koncernen - Joint Ventures

Företagets namn	Org.nr	Säte
Ringstorp Projekt AB	556987-1022	Lund
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm
Klinga Logistikpark Holding AB	559187-0596	Stockholm
Fyrislundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm
Slättö Sveaviken 1 Holding AB	559245-0133	Stockholm
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 16 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
Företagets namn	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ringstorp Projekt AB	50,0%	50,0%	5 762	5 762
Strömbrytaren Holding AB	50,0%	50,0%	90 401	77 262
Slättö Fastpartner II AB	50,0%	50,0%	53 693	54 479
Klinga Logistikpark Holding AB	50,0%	50,0%	121 099	71 410
Fyrislundhuset Holding AB	50,0%	50,0%	32 290	21 117
Fondamentor Skolfastigheter AB	50,0%	50,0%	3 118	2 064
Slättö Sveaviken 1 Holding AB	50,0%	50,0%	207 387	156 653
Slättö VII Holding 5 AB	-	50,0%	-	9 600
Slättö PU 6 AB	-	50,0%	-	302
Summa redovisat värde joint ventures			**513 750**	**398 649**

Slättö VII Holding 5 AB samt Slättö PU 6 AB har under året omklassificerats till dotterbolag.

Koncernen - Intresseföretag

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**
Botvid Holding AB (publ)	559103-1983	Stockholm
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping
Evolv Bostadsutveckling AB	559090-6623	Stockholm
Evolv Bostadsutveckling Holding AB	559110-5944	Stockholm

	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
Företagets namn	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Botvid Holding AB (publ)	22,3%	22,0%	126 851	128 108
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	25,0%	25,0%	506	506
Evolv Bostadsutveckling AB	-	15,2%	-	1 013
Evolv Bostadsutveckling Holding AB	-	17,5%	-	551
Summa redovisat värde intresseföretag			**127 357**	**130 178**
Summa redovisat värde intresseföretag och joint ventures			**641 107**	**528 827**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 16 Andelar i intresseföretag/joint ventures

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 har en joint venture-struktur tillsammans med Sveaviken Bostad vilken innefattar ett 50-procentigt ägande avseende aktierna i Slättö Sveaviken Holding 1 AB. I strukturen finns två bostadsprojekt, varav ena färdigställdes under året och där JV-partnern garanterar en maximal nivå avseende produktionskostnaden.

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

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

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

Koncernens andel av nettotillgångarna i intresseföretagen och joint ventures motsvarar generellt sett det redovisade värdet på andelarna.

Botvid Holding AB (publ) resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	1 320	Tillgångar	596 525
Resultat före värdeförändringar och skatt	-12 290	Eget kapital	567 568
Årets resultat	-14 289	Skulder	28 957

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 tkr (279 600) från Botvid Holding AB (publ).

Slättö Sveaviken 1 Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	0	Tillgångar	1 457 129
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1 508	Eget kapital	414 774
Årets resultat	101 468	Skulder	1 042 355

Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Slättö Sveaviken 1 Holding AB under innevarande eller föregående år.

Strömbrytaren Holding AB

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	23 222	Tillgångar	436 069
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 444	Eget kapital	180 802
Årets resultat	26 278	Skulder	255 267

Koncernen har erhållit utdelning från Strömbrytaren Holding AB om 0 tkr (25 000).

Assently: bae175891d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 16 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Klinga Logistikpark Holding AB

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	0	Tillgångar	117 297
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1 803	Eget kapital	41 195
Årets resultat	-2 568	Skulder	76 102

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

Moderbolaget - Intresseföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm

	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
Företagets namn	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	22,3%	25,0%	506	506
Slättö VII Holding 5 AB	-	50,0%	-	25
Summa redovisat värde intresseföretag			**506**	**531**

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 17 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	93 457	55 000	500	-
Tillkommande poster	-	91 129	-	500
Avgående poster	-89 975	-52 672	-500	-
Summa	**3 482**	**93 457**	**0**	**500**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 18 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4	-	4	-
Förvärv	-	4	-	4
Erhållet via utdelning	-	123 144	-	-
Försäljningar	-4	-123 144	-4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4	0	4
Utgående redovisat värde	**0**	**4**	**0**	**4**

Not 19 Derivat, tillgång

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Värdeförändringar	507	-	-	-
Summa	**507**	**0**	**0**	**0**

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	58 679	59 929	57 721	58 971
Avgående poster	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250
Summa	**57 429**	**58 679**	**56 471**	**57 721**

Koncernens fordran avser till största del en fordran från en tidigare fastighEtsförsäljning. Fordran löper utan ränta.

Not 21 Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	1 097 753	865 678	-	-
Kostnadsförda projekt	-19 506	-208	-	-
Investeringar	200 338	248 867	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-875 970	-	-	-
Avyttringar	-341 138	-16 584	-	-
Summa	**61 477**	**1 097 753**	**0**	**0**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212808f9ac8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 22 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	23 347	15 101	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-848	-1 195	-	-
Utgående redovisat värde	**22 499**	**13 906**	**0**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-1 195	-498	-	-
Sålda avsättningar	160	-	-	-
Återvunna kundfordringar	-	97	-	-
Årets förändring/reservering	187	-794	-	-
Avsättning vid årets slut	**-848**	**-1 195**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar brutto				
Ej förfallna kundfordringar	21 900	5 089	-	-
Förfallna < 30 dagar	5	8 717	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	7	46	-	-
Förfallna > 61 dagar	1 435	1 249	-	-
Summa kundfordringar brutto	**23 347**	**15 101**	**0**	**0**
Nedskrivning kundfordringar per kategori				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	-848	-1 195	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	**-848**	**-1 195**	**0**	**0**
Summa kundfordringar	**22 499**	**13 906**	**0**	**0**

Bolaget har redovisat resultat om 187 tkr (-698) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Strömbrytaren Holding AB	10 827	10 615	-	-
Slättö Fastpartner II AB	52 550	1 646	-	-
Fyrislundhuset Holding AB	13 287	10 684	-	-
Klinga Logistikpark Holding AB	57 332	3 327	-	-
Fondamentor Skolfastigheter AB	6 074	5 213	-	-
Ringstorp Projekt AB	35 391	52	-	-
Slättö Sveaviken Holding 1 AB	287 678	316 925	-	-
Övriga	2 500	15 270	2 500	8 322
Summa	**465 639**	**363 732**	**2 500**	**8 322**

Assently: bae17589d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacdf31884bf077fcf54b40b58212806f59c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moms	1 249	33 130	-	-
Fordringar i samband med försäljning av fastighe	134 562	1 250	1 250	1 250
Erlagda handpenningar	115 763	107 788	-	-
Fordran försäljning aktier	222 067	135 089	-	-
Skattekonto	3 611	1 305	212	254
Övriga poster	13 870	993	-	93
Summa	**491 122**	**279 555**	**1 462**	**1 597**

Fordringar i samband med försäljning av fastighet avser till 122 009 tkr (0) försäljningen till SLP av en lager-, logistik- och lättindustriportfölj. Av beloppet avser 110 000 tkr (0) en revers som under februari 2022 kvittats i en nyemission i SLP. Resterande 12 009 tkr (0) har reglerats likvidmässigt i januari.

Not 25 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	523 829	139 195	19 320	28 261
Summa	**523 829**	**139 195**	**19 320**	**28 261**

Not 26 Aktiekapital

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

Not 27 Villkorade aktieägartillskott

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

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-16 102	-5 921	-16 102	-5 921
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	52 133	87 755	-	-
- avseende finansiella instrument	23 947	5 921	-	-
- avseende övriga poster	1 138	1 656	-	-
Summa	**61 116**	**89 411**	**-16 102**	**-5 921**

Assently: bae175891d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5621280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 28 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över balansräkningen	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-5 921	-	-10 181	-16 102
Förvaltningsfastigheter	87 755	-	-35 622	52 133
Finansiella instrument	5 921	-	18 026	23 947
Övriga poster	1 656	-344	-174	1 138
Summa	**89 411**	**-344**	**-27 951**	**61 116**

Koncernen 2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över balansräkningen	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-	-	-5 921	-5 921
Förvaltningsfastigheter	56 687	-	31 068	87 755
Finansiella instrument	-	-	5 921	5 921
Övriga poster	890	-6	772	1 656
Summa	**57 577**	**-6**	**31 840**	**89 411**

Moderbolaget 2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över balansräkningen	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-5 921	-	-10 181	-16 102
Summa	**-5 921**	**0**	**-10 181**	**-16 102**

Moderbolaget 2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över balansräkningen	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-	-	-5 921	-5 921
Summa	**0**	**0**	**-5 921**	**-5 921**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 29 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	-	1 088
Ianspråktaget belopp	-	-1 088
Summa	**0**	**0**

Not 30 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	11 954	465 256	-	324 484
Obligationslån	887 133	395 275	489 758	-
Skulder till intressebolag	-	25 000	-	-
Övriga räntebärande skulder	75 077	16 100	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	46 443	933 231	-	75 000
Summa	**1 020 607**	**1 834 862**	**489 758**	**399 484**

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

I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenanter kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För koncernens två obligationslån gäller nedan:
Slättö Value Add I AB - soliditet (minst 35%) och räntetäckningsgrad (minst 1,5 ggr)
Slättö Fastpartner Spånga AB - soliditet (minst 30%), eget kapital (minst 250 mkr) och en kassa uppgående till motsvarade minst 6 månaders räntor för obligationen.

Not 31 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	-	9 576	-	-
Avgående poster	-	-9 576	-	-
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 32 Skulder till intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	25 000	-	-	-
Tillkommande poster	-	25 000	-	-
Avgående poster	-25 000	-	-	-
Summa	**0**	**25 000**	**0**	**0**

Assently: bae175891d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 6f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 33 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	16 100	68 296	-	-
Avgående poster	-4 850	-	-	-
Tillkommande poster	-	11 645	-	-
Omklassificeringar	-11 250	-63 841	-	-
Summa	**0**	**16 100**	**0**	**0**

Not 34 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 45 tkr (74) för 2021 och klassificeras som en finansiell kostnad.

	Koncernen	
	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	-	66
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	-	263
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	262
Summa	**0**	**591**

Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar samt likvida medel. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Assently: bae175891d471de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b58212806f99c8a14f8416d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

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 tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontrakten är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2021. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen per 31 december 2021

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	46 443	487 031	500 000	-
Övriga skulder	93 695	0	-	-
Leverantörsskulder	30 886	-	-	-
Upplupen räntekostnad	12 284	-	-	-
	183 308	**487 031**	**500 000**	**0**

Koncernen per 31 december 2020

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	933 231	128 806	737 085	-
Övriga skulder	65 957	16 100	-	-
Leverantörsskulder	23 846	-	-	-
Upplupen räntekostnad	9 877	-	-	-
	1 032 911	**144 906**	**737 085**	**0**

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

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 317 603 tkr (267 005) per 31 december 2021.

Hantering av kapital

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

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2021		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	57 429	-	-
Derivat	-	507	-
Kundfordringar	22 499	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	32 481	-	-
Övriga fordringar	267 806	222 067	-
Likvida medel	523 829	-	-
Summa	**904 044**	**222 574**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	974 164
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	46 443
Leverantörsskulder	-	-	30 886
Övriga skulder	-	-	93 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	12 284
Summa	**0**	**0**	**1 157 472**

	2020		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	58 679	-	-
Kundfordringar	13 906	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	8 497	-	-
Övriga fordringar	357 478	135 089	-
Likvida medel	139 195	-	-
Summa	**577 755**	**135 089**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	860 531
Övriga långfristiga skulder	-	-	16 100
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	933 231
Leverantörsskulder	-	-	23 846
Övriga skulder	-	-	65 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	9 877
Summa	**0**	**0**	**1 909 542**

Verkligt värde för övriga fordringar värderade till verkligt värde via resultaträkningen fastställs genom att använda aktiekurser såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen och är värderade enligt Nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Assently: bae17589d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b58212806f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 36 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Momsskulder	55 717	1 691	-	-
Handpenningar	-	215 000	-	-
Övriga lån	33 210	1 000	-	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	60 380	61 783	-	-
Övriga poster	121	643	15	15
Summa	**149 428**	**280 117**	**15**	**15**

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 022	6 834	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	5 960	5 000	-	-
Upplupna projektkostnader	12 910	1 152	-	-
Upplupna räntekostnader	12 284	6 491	4 583	-
Upplupna kostnader för revision	2 232	511	870	-
Övriga poster	2 960	4 222	418	289
Summa	**37 368**	**24 210**	**5 871**	**289**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 38 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	901 631	1 222 177	324 484	325 000
Kassaflödespåverkande förändringar	148 109	437 540	160 580	-935
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar till kortfristiga räntebärande skulder	-	-694 103	-	-
Omklassificeringar till rörelseskulder	-11 250	-63 841	-	-
Övriga omklassificeringar	-	-	-	-703
Förvärv	-25 000	-4 814	-	-
Försäljningar	-47 371	-	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	8 045	2 612	4 694	1 122
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	2 060	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**974 164**	**901 631**	**489 758**	**324 484**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	933 231	164 128	75 000	0
Kassaflödespåverkande förändringar	-886 788	75 000	-75 000	75 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	-	694 103	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**46 443**	**933 231**	**0**	**75 000**

Not 39 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	377 900	1 284 342	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	249 525	248 633	-	50
Företagsinteckningar	10 000	10 000	10 000	10 000
Pantsatta bankkonton	5 250	10 500	-	-
Summa	**642 675**	**1 553 475**	**10 000**	**10 050**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	414 400	1 423 509
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	511 690	463 976	511 690	463 976
Villkorat aktieägartillskott	50	50	50	50
Summa	**511 740**	**464 026**	**926 140**	**1 887 535**

I samband med att koncernen har avyttrat fastighet (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Norrtälje Hamn finns en förpliktelse och åtagande att uppföra denna fastighet och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym uppgår till cirka 330 miljoner kronor.

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 41 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-1 838	-764
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-13 092	-
Summa	**-14 930**	**-764**

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

Not 42 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	-	23 261
Summa	**0**	**23 261**

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 43 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	12 348	4 867
Förvärv	49 830	25
Ovillkorade aktieägartillskott	51 554	7 456
Omklassificering från intressebolag	25	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 757	12 348
Ingående nedskrivningar	-211	-211
Årets nedskrivningar	-13 092	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 303	-211
Utgående redovisat värde	**100 454**	**12 137**

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	6 292
Slättö Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 3 AB	559195-9092	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 4 AB	559103-6511	Stockholm	100,0%	40 050
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	100,0%	49 855
Slättö VII Holding 6 AB	559235-0952	Stockholm	100,0%	4 107
				100 454

* Kapitalandel stämmer med röstandel.

Bolagets har under året förvärvat de utestående andelarna i Slättö VII Holding 5 AB om 49 830 tkr vilket betalades kontant. Innehavet i Slättö VII Holding 5 AB var tidigare klassificerat som intressebolag. Intressebolaget hade tidigare under året sålt av alla sina fastighetsägande dotterbolag till extern part.

Slättö VII Holding 5 AB hade vid förvärvstillfället en kassa om 2 377 tkr.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 44 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretag				
Köpta tjänster	-51 802	-49 502	-30 810	-27 560
Räntekostnader	0	-90	0	-90
Fordringar	0	5 997	0	5 100
Skulder	7 568	8 655	1 676	1 157
Dotterföretag				
Sålda tjänster			649	11
Ränteintäkter			33 449	26 349
Räntekostnader			-6 737	-1 520
Fordringar			1 592 407	1 622 562
Skulder			374 437	257 636
Intresseföretag/joint ventures				
Sålda tjänster	0	300	0	
Ränteintäkter	28 790	8 447	0	1
Fordringar	469 121	363 732	2 500	8 322
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	-244	-1 106	-44	-551
Sålda fastigheter	0	97 410		
Ränteintäkter	2	30		
Räntekostnader	0	-350		
Fordringar	0	217		

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 90,0% (100,0) av försäljningen och 78,5% (82,7) av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

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

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 45 Händelser efter balansdagen

Förvärv och försäljningar

Slättö Value Add I och Sveaviken Bostad har sedan tidigare avtalat om att Sveaviken ska förvärva samtliga andelar avseende fastigheterna Autogyron 4 och 5 i Örebro. Per den 31 mars 2022 tecknades aktieöverlåtelseavtal om en motsvarande transaktion genom vilken Sveaviken Bostad köper ut Slättö Value Add I ur det gemensamma projektet i Barkarby, vilket färdigställs inom kort. Transaktionen innebar att Slättö Value Add I frånträdde andelarna i de båda projekten innefattande fastigheterna i Örebro och Barkarby per 31 mars 2022.

Finansiering

Koncernen har efter årets slut upphandlat slutplacering om 110 mkr avseende finansiering för projektet Uppsala Longstay. Likviden användes för att återbetala kreditivfinansiering om 95 miljoner kronor.

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

Övrigt

Vid extra bolagsstämma den 18 mars 2022 beslutades det om en vinstutdelning uppgående till 110 mkr, motsvarande upplupen preferensränta för 2021.

Vid extra bolagsstämma den 30 mars 2022 beslutades det om ytterligare en vinstutdelning uppgående till 250 mkr, motsvarande upplupen preferensränta samt återbetalning av investerarnas insats.

Slättö analyserar omvärldsläget kontinuerligt och arbetar proaktivt för att identifiera risker och vid behov vidta åtgärder för att hantera dessa risker för att minimera påverkan på verksamheten. Rysslands invasion av Ukraina och dess följdeffekter bevakas och i dagsläget görs bedömningen att krigsutbrottet inte har någon väsentlig påverkan på verksamheten på kort sikt. Samtidigt har vi respekt för att situationen är svåröverblickbar och utfallet och följdeffekterna är svåra att analysera på längre sikt.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 46 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 084 688 974
Utdelning	-109 912 722
Årets resultat	-58 030 784
	916 745 468

Av ovan disponibla belopp har det på extrastämmor efter räkenskapsårets slut beslutats om två extrautdelningar om totalt 359 913 682 SEK. Till årsstämmans förfogande vinstmedel exklusive denna extrautdelning uppgår till 556 831 786 SEK.

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	916 745 468
	916 745 468

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Staffan Unge
Styrelseledamot

Christian Bratt
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

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 2021med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3–6. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5feddc1d9aca5ca026f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b5821280bf9c8a14f841d26

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2021 till 1 394 Mkr. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter under 2021, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till 245 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter, tillsammans med redovisningsprinciper, kritiska uppskattningar och bedömningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 29, i not 2 på sida 34 samt i not 15 på sidan 40-42.	I vår revision har vi granskat området bland annat genom att utvärdera bolagets process för att bedöma klassificering av fastigheter. Vi har med hjälp av intern värderingsexpertis utvärderat bolagets riktlinjer för värdering av förvaltningsfastigheter samt deras värderingsmetod och modell för de olika typerna av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Slättös riktlinjer för klassificering, värdering och värderingsmetod. Vi har för samma urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, driftnetto, framtida investeringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftskostnader samt kostnadsprognoser för återstående investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande. Vi har även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för redovisat verkligt värde. Vi har granskat lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 66. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Assently: bae175891d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca028f2af04f01fc798cacd31884bf077cf54b40b582128061f9e8a14f841d26

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Value Add I AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Slättö Value Add I ABs revisor av bolagsstämman den 15 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 26 november 2015.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Assently: bae17589d473de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca028f2af04f01fc798cacd31884bf077fcf54b40b582128061f98c8a14f841d26

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Hållbarhetsrelaterade upplysningar – Disclosureförordningen
Slättö Value Add I AB

Koncernen främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att hållbarhetsaspekter, miljömässiga såsom sociala egenskaper, beaktas vid investeringsbeslut. Detta sker genom att vi i) beaktar och vidtar åtgärder för effektiviserad energiprestanda samt främjad användning av förnybar energi, ii) minskar utsläpp av växthusgaser från fastighetstillgångar (även vid projekt och nyproduktion), iii) eftersträvar och därmed ökar andelen fastighetstillgångar som miljöcertifieras samt iv) säkerställer säkra och inkluderande arbetsplatser, även i utvecklingsprojekt där Slättö är beställare.

Koncernen har under verksamhetsåret 2021 arbetat med främjande av miljömässiga och sociala egenskaper genom;

i) Nyproduktionsprojekt utformas för att uppnå god energiprestanda. Detta görs genom täta och effektiva hus och installationer. Energiförbrukning i befintliga fastigheter ska optimeras genom injusteringar, underhållsarbeten och effektiviseringar.
ii) Slättö Value Add I ska vid nyproduktion premiera material och konstruktioner med lägre klimatpåverkan.
Andel förnybar energi ska över tid öka och därmed ska utsläpp från inköpt energi minska.
iii) Alla nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande modell och nivå, som lägst.
Befintliga fastigheter ska eftersträva att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver iDrift. Under verksamhetsåret 2021 har ett arbete påbörjats för att utreda möjlighet till iDrift certifiering.
iv) Samtliga entreprenadleverantörer ska godta Slättö Uppförandekod för leverantörer och fylla i en självutvärdering gällande hur uppförandekoden avses att tillämpas i praktiken.

Taxonomin håller på att utvecklas och kriterier för samtliga miljömål är ännu inte klara. Det saknas också en fastslagen beräkningsmodell för hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. Därför bedömer Slättö att det i dagsläget inte är möjligt att lämna tillförlitliga uppgifter om hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin.

Assently: bae175891d473de37f10ec2d076b9cc4aa024bdb1e0869e58b5fedde1d9aca5ca026f2af04f011c798cacd31884bf077cf54b40b5821280 8f99c8a14f841d26

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2022

1001 ÅR Slättö Value Add 1 AB (koncern) 2021 (v7 2022-04-29 inkl RB ESG).pdf
(1587071 byte)
SHA-512: 3b105d1d77c1ee3acee06b911c77668d4feb2
b8d9d93b5d3d083f2ba650d300958ce01a9aedd9f21afd
d2830f83e156d3f17b738785e251f84Sa6d398c3db8907

Underskrifter

2022-04-29 13:22:31 (CET)

Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slattö.se 198503161997
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 13:21:35 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slattö.se 198003070474
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 12:38:04 (CET)

Staffan Erik Unge

staffan.unge@sladdo.se 196507087535
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 11:37:39 (CET)

Christian Johan Bratt

christian.bratt@slattö.se 199002282732
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 14:14:37 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309067275
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

1001 ÅR Slättö Value Add 1 AB (koncern) 2021 (v7 2022 04 29 inkl RB ESG)

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
bae175891d471de37f10ec2c076b9cc4aa024bdb1a0869e58b5fedde1d8aca5ca028f2af04f01fc7e8cacd91864bf077cf54b40b58212806869c8a14f841d26

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS: Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556628-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.