

Slättö Sam Äppelträdgården 1 AB
Org nr 559137-8517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Slättö Sam Äppelträdgården 1 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-14

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-06-14


Johan Karlsson

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Äppelträdgården 1.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har tecknat avtal per 11 december 2023 om att avyttra samtliga fastighetsbolag till fonden Slättö Core+.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de kommande åren förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Estea AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter	tkr	11 429	10 329	10 062	841
Driftnetto	tkr	10 420	8 701	8 269	654
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 640	1 264	691	-19
Soliditet	%	0,4	2,7	2,6	2,3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 628 912
Årets vinst	-3 989 930
	<hr/>
kronor	<u>638 982</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>638 982</u>
kronor	<u>638 982</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2024070525880

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hyresintäkter		11 429	10 329
Övriga rörelseintäkter		1	15
Drift- och underhållskostnader		-711	-366
Fastighetsadministration	4	-299	-1 102
Övriga externa kostnader		-	-175
Driftnetto	5	10 420	8 701
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 210	-3 210
Rörelseresultat		7 210	5 491
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 850	-4 227
Summa resultat från finansiella poster		-8 850	-4 227
Resultat efter finansiella poster		-1 640	1 264
Bokslutsdispositioner	7	-3 548	-1 823
Skatt på årets resultat	8	1 198	634
Årets resultat		-3 990	75

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	152 449	155 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	305
		<u>152 449</u>	<u>155 965</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	-	60
		<u>152 449</u>	<u>156 025</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		10 019	9 722
Övriga kortfristiga fordringar		-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 493	6 921
		<u>16 512</u>	<u>16 646</u>
<u>Kassa och bank</u>		5	1 333
Summa omsättningstillgångar		<u>16 517</u>	<u>17 979</u>
Summa tillgångar		<u>168 966</u>	<u>174 004</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 629	4 554
Årets resultat		-3 990	75
		—	—
		639	4 629
		—	—
Summa eget kapital		<u>689</u>	<u>4 679</u>
Obeskattade reserver	13	-	2
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	1 031	2 289
		—	—
Summa avsättningar		<u>1 031</u>	<u>2 289</u>
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		13 129	13 129
		—	—
Summa långfristiga skulder		<u>13 129</u>	<u>13 129</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		148 050	151 200
Leverantörsskulder		78	21
Skulder till koncernföretag		3 970	508
Aktuella skatteskulder		-	1
Övriga skulder		14	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 005	2 175
		—	—
Summa kortfristiga skulder		<u>154 117</u>	<u>153 905</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>168 966</u>	<u>174 004</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat ink årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	4 554	4 604
Årets resultat	—	<u>75</u>	<u>75</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	4 629	4 679
Årets resultat	—	<u>-3 990</u>	<u>-3 990</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	639	689

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 210	5 492
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet Av- och nedskrivningar	3 210	3 210
Erlagd ränta	-8 934	-4 144
Betald inkomstskatt	-1	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485	4 558
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 110	-1 673
Förändring av kortfristiga skulder	3 447	1 397
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 822	4 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-3 150	-3 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 150	-3 150
Årets kassaflöde	-1 328	1 128
Likvida medel vid årets början	1 333	205
Likvida medel vid årets slut	5	1 333

Noter

Not 1 Allmän information

Bolaget ägs i sin helhet av Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB, 559133-3819 som har sitt säte i Stockholms län.

Moderbolaget i den minsta koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org nr 559226-2892, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2023.

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2023.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplande i årsredovisningen:

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. Varken valutadifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- och bolagsyttring, att avyttringen redovisas och resultat-avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

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.

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader

100 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

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 realiserar, 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel och bland skulderna leverantörsskulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

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.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 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.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av noten Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt.

Not 4 Ersättning till revisorerna

Revisionskostnader för år 2023 (2022) har belastat koncernbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB.

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Estea Omsorgsfastigheter AB-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	477	974

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader för långfristiga skulder	-8 046	-3 568
Räntekostnader koncernföretag	-591	-586
Räntekostnader, övriga	-213	-73
Summa	<u>-8 850</u>	<u>-4 227</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förändring av periodiseringsfond	2	-
Lämnat koncernbidrag	-3 550	-1 823
Summa	<u>-3 548</u>	<u>-1 823</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	964
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	1 198	-
Övrig uppskjuten skatt	-	-330
Total skattekostnad	<u>1 198</u>	<u>634</u>
Redovisat resultat före skatt	-5 188	-559
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 069	115
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	964
Skatteeffekt av omvärdering temporära skillnader	1 529	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 399	-445
Redovisad skattekostnad	<u>1 198</u>	<u>634</u>

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 457	162 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 457	162 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 797	-3 587
Årets avskrivningar	-3 210	-3 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 007	-6 797
Redovisat värde	<u>152 450</u>	<u>155 660</u>

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 245 000 tkr (259 000 tkr). Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	305	301
Under året nedlagda kostnader	-	4
Under året genomförda omfördelningar	-305	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>305</u>

Not 11 Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

<u>2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-1 031	-1 031
Netto uppskjuten skatt	0	-1 031	-1 031

<u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-662	-662
Övrigt	60	-1 627	-1 567
Netto uppskjuten skatt	60	-2 289	-2 229

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiserade hyresrabatter	6 471	6 853
Övriga poster	22	68
Summa	6 493	6 921

Not 13 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfonder	-	2
Summa	0	2

Not 14 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	-	-
	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 089	973
Upplupna räntekostnader	-	84
Övriga poster	916	1 118
	<u>2 005</u>	<u>2 175</u>
Summa	<u>2 005</u>	<u>2 175</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	157 500	157 500
	<u>157 500</u>	<u>157 500</u>
Summa ställda säkerheter	<u>157 500</u>	<u>157 500</u>

Not 17 Finansiella instrument

Koncernen är framförallt utsatt för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens styrelse ansvarar ytterst för hur de finansiella riskerna skall hanteras. Koncernens enskilt största finansiella risk utgörs av finansiella fordringar och lån. Därutöver har koncernen kassa och bank, hyresfordringar, vissa fordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar samt leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och upplupna kostnader som finansiella skulder.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som påverkas av finansiell riskhantering. Samtliga finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde 2023-12-31</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde 2022-12-31</u>
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	10 019	9 722
Övriga kortfristiga fordringar	0	3
Likvida medel	<u>5</u>	<u>1 333</u>
Summa	10 024	11 058
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	148 050	151 200
Skulder till koncernföretag	17 099	13 637
Leverantörsskulder	78	21
Övriga kortfristiga skulder	<u>14</u>	<u>1</u>
Summa	165 241	164 859

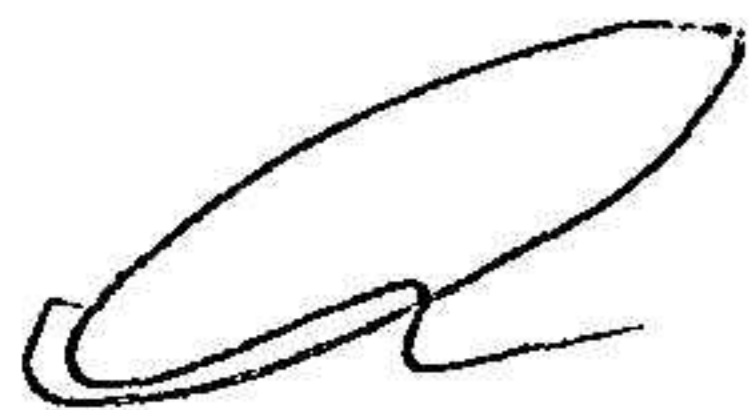
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har den 22 februari 2024 sålts till fonden Slättö Core+.

Bolaget har efter balansdagens utgång ändrat firmanamn från Estea Äppelträdgården 1 AB till Slättö Sam Äppelträdgården 1 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagens utgång.

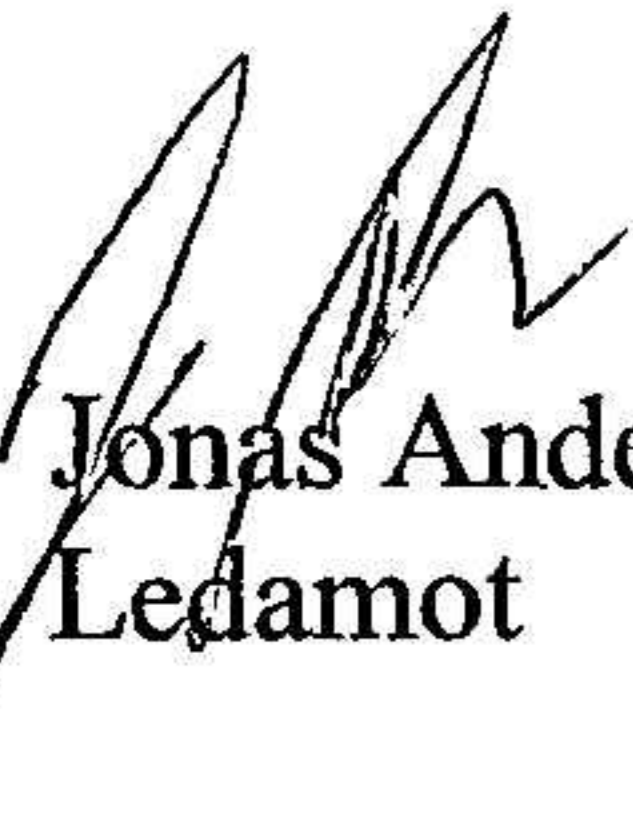
Stockholm 2024- 05-27



Johan Karlsson
Styrelseordförande



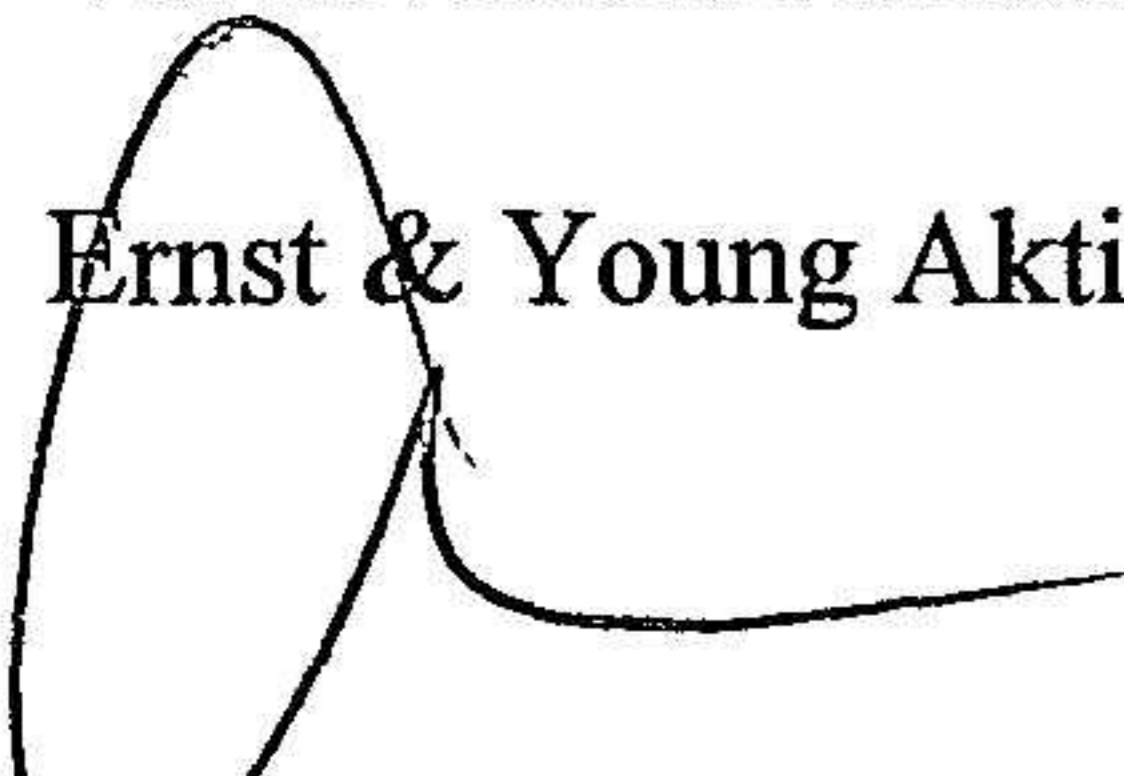
Erik Dansbo
Ledamot



Jonas Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 06-03.

Ernst & Young Aktiebolag



Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Sam Äppelträdgården 1 AB, org.nr 559137-8517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö Sam Äppelträdgården 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö Sam Äppelträdgården 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Sam Äppelträdgården 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.

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 Sam Äppelträdgården 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Sam Äppelträdgården 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

2024070525898

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 08:46:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>.

Penneo dokumentnyckel: VKYKP-1PYD4-XQPEZ-QEPUY-JVP6U-7AY68