20240708816520

Fastighets AB Segelflygaren
Org nr 559032-2102

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- 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 Fastighets AB Segelflygaren intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-19

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 2024.06.19

Jonas Andersson

20240708165521

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger fastigheterna Glidplanet 1 & Glidplanet 6.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 970 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. 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 Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

20240708165522

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	tkr	22 992	20 722	19 681	21 512
Driftnetto	tkr	16 612	12 515	*	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	62	395	-850	4 114
Balansomslutning	tkr	310 831	309 007	309 321	319 433
Soliditet	%	0,25	0,20	0,03	0,01

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.
* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		2 547 101
Årets resultat		-1 820 111
	kronor	726 990

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		726 990
	kronor	726 990

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

20240708165523

Resultaträkning	**Not**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	5	22 992	20 722
Övriga rörelseintäkter		426	49
Driftkostnader		-5 378	-5 685
Underhåll		-1 195	-998
Förvaltningsadministration		-233	-1 553
Fastighetsskatt		-	-20
Driftnetto	5	16 612	12 515
Övriga externa kostnader	6, 7	-1 494	-1 492
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 147	-3 048
Rörelseresultat		11 971	7 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-420	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 350	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	140	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 979	-7 601
Summa resultat från finansiella poster		-11 909	-7 580
Resultat efter finansiella poster		62	395
Skatt på årets resultat	12	-1 882	-1 876
Årets förlust		-1 820	-1 481

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

20240708165524

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	301 034	302 712
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 997	1 603
		305 031	304 315
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	200	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	3 031	1 681
		3 231	1 731
Summa anläggningstillgångar		308 262	306 046
Omsättningstillgångar	4		
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	6	2 241	2 935
Övriga kortfristiga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	326	8
		2 568	2 943
Kassa och bank		1	18
Summa omsättningstillgångar		2 569	2 961
Summa tillgångar		310 831	309 007

20240708165525

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 547	2 058
Årets förlust		-1 820	-1 481
		727	577
Summa eget kapital		777	627
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	5 194	3 313
Summa avsättningar		5 194	3 313
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		264 047	266 847
Summa långfristiga skulder		264 047	266 847
Kortfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		2 800	2 716
Leverantörsskulder		580	250
Skulder till koncernföretag	6	31 629	31 391
Aktuella skatteskulder		20	39
Övriga skulder		745	680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 039	3 144
Summa kortfristiga skulder		40 813	38 220
Summa eget kapital och skulder		310 831	309 007

20240708816526

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**50**	**58**	**108**
Erhållna aktieägartillskott		2 000	2 000
Årets resultat		-1 481	-1 481
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**577**	**627**
Erhållna aktieägartillskott		1 970	1 970
Årets resultat		-1 820	-1 820
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**727**	**777**

Klassificering av eget kapital

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

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 13 569 tkr(11 599 tkr).

20240708165527

Kassaflödesanalys	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 971	7 975
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar	3 147	3 048
	-	-
Erhållen ränta	140	21
Erlagd ränta	-12 979	-5 572
Betald inkomstskatt	-20	-617
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	2 259	4 855
Förändring av kortfristiga fordringar	375	-1 678
Förändring av kortfristiga skulder	2 528	-2 084
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	5 162	1 093
Lämnade aktieägartillskott	-570	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 863	-1 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 433	-1 603
Erhållna aktieägartillskott	1 970	2 000
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-2 716	-2 037
Förvärv av derivat	-	-1 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-746	-1 718
Årets kassaflöde	-17	-2 228
Likvida medel vid årets början	18	2 246
Likvida medel vid årets slut	1	18

20240708816528

Noter

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Segelflygaren med org nr 559032-2102 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Slättö Valfisken Holding AB org nr 559319-6768 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Fastighets AB Segelflygaren är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB med org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

Fastighets AB Segelflygaren upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Intäkter
Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter och bostäder. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen eller bostaden. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

20240708165529

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 kontraktsperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

Leasing
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasingstagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen
Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar
Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader	100 år
Markanläggning	20 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.

20240708165330

Nedskrivningar av anläggningstillgångar
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.

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.

Finansiella instrument
Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

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.

20240708165531

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antagandena och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat
Klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Marknadsrisk

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

20240708816532

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 2 668 tkr.

Bolaget har även finansierats med koncerninterna lån med genomsnittsränta plus marginal. En ökning av den genomsnittsränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 316 tkr.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023

Per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Räntebärande skulder	2 800	264 067	
Skulder till koncernföretag	31 629		
Leverantörsskulder	580		
Övriga skulder	745		
Upplupna kostnader	5 039		

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

Kredit och motpartsrisk
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt 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.

20240708816533

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	6 298	12 462
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	2 716	3 792
	9 014	16 254

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasningsavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileasningsavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasningsavtal förfaller till betalning enligt ovan. Hyresintäkter innehåller även serviceintäkter.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom fonden Slättö Core Plus AB .

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2023	2022
Försäljning	(%)	4	-
Inköp	(%)	-	10
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	2 241	2 935
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	31 629	31 391
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

20240708165534

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdraget	-	-37
Summa	0	-37
KPMG		
Revisionsuppdraget	-23	-
Summa	-23	0

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	-420	-
Summa	-420	0

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	1 350	-
Summa	1 350	0

20240708165335

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	93	19
Ränteintäkter	47	2
Summa	140	21

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-1 504	-779
Räntekostnader lån	-11 474	-6 205
Övriga finansiella kostnader	-2	-617
Summa	-12 980	-7 601

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad	-1 882	-1 876
Total skattekostnad	-1 882	-1 876
Redovisat resultat före skatt	62	395
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-13	-81
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-22	-30
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Bokföringsmässiga nedskrivningar	-86	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-	-1 264
Skatteeffekt underskottsavdrag	-	-501
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-1 738	-
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	-23	-
Redovisad skattekostnad	-1 882	-1 876

20240708216536

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	322 570	322 570
Inköp	1 469	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 039	322 570
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 858	-16 810
Årets avskrivningar	-3 147	-3 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 005	-19 858
Utgående restvärde enligt plan	301 034	302 712
Varav bokfört värde mark	17 754	17 754

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 414 000 tkr (425 000 tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

20240708165537

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	1 603	-
Under året nedlagda kostnader	2 394	1 603
Utgående nedlagda kostnader	3 997	1 603

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	963	963
Lämnat aktieägartillskott	570	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 533	963
Ingående nedskrivningar	-913	-913
Årets nedskrivningar	-420	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 333	-913
Utgående redovisat värde	200	50

	Org nr	Säte
Segelflygaren Parkering AB	559155-5494	Stockholm

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
Segelflygaren Parkering AB	100	100	50 000	200	50
Summa				200	50

20240708165538

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 681	-
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	-	1 681
-Värdeförändring derivat	1 350	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 031	1 681
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	3 031	1 681
Varav noterade aktier		

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	326	8
	326	8

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	5 194	3 313
Summa uppskjuten skatteskuld	5 194	3 313

Bolagets skattemässiga restvärdet för fastigheter är 275 819 tkr. Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

20240708816539

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 395	1 719
Övriga poster	2 644	1 425
Summa	5 039	3 144

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	280 000	280 000
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag		
Summa ställda säkerheter	280 000	280 000

20240708165540

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-27

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07

KPMG AB

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

20240708165541

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Segelflygaren, org. nr 559032-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Segelflygaren för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Segelflygarens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Segelflygaren 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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 huruvida 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 huruvida 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.

20240708816542

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Segelflygaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Segelflygaren 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 7 Juni, 2024

KPMG AB

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Koncernens noter	13
Moderföretagets resultaträkning	41
Moderföretagets rapport över totalresultat	41
Moderföretagets balansräkning	42
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	44
Moderföretagets kassaflödesanalys	45
Moderföretagets noter	46
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	56

Aesenfly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Core Plus AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Slättö Core Plus AB etablerades under 2019 och är en svensk alternativ investeringsfond (AIF) registrerad hos Finansinspektionen. Fonden (Koncernen) har ett brett investeringsmandat med nuvarande tyngdpunkt på bostadsfastigheter, samhällsfastigheter samt lager- och logistikfastigheter. Fonden fokuserar främst på kassaflödesfastigheter men investerar även i projektutveckling för att öka potentiell avkastning. Den övergripande strategin är att skapa en väldiversifierad portfölj med en balanserad riskprofil som genererar stabil avkastning och långsiktig värdetillväxt. Detta innebär även att koncernen samarbetar med andra parter i joint venture-strukturer.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostad
Under december ingick koncernen ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv om tolv bostadsfastigheter i centrala Norrköping från Eklöf Fastigheter. Tillträde skedde under första kvartalet 2024. Under december tillträddes tre nyproducerade hyresfastigheter inom den gemensamma joint venture-strukturen med PEAB, JV Slättö Peab Finland AB.

Lager- och lätt industri
Under året har tre projekt byggstartats i Stockholm och Tuusula, Finland. Fastigheterna beräknas vara färdigställda under tredje kvartalet 2024 och samtliga är uthyrda på 10-åriga avtal. Två kassaflödesfastigheter i södra Sverige har under tredje kvartalet avyttrats och frånträtts till Swedish Logistics Property (SLP).

Samhällsfastigheter
Koncernen ingick under december ett villkorat avtal om att förvärva en fastighetsportfölj med 47 fastigheter om totalt cirka 87 000 kvm från Estea Omsorgsfastigheter. Portföljen är belägen i större kommuner i Sverige med en tyngdpunkt kring Stockholms- och Göteborgsregionen och verksamheten utgörs till en majoritet av äldreboenden. Genom förvärvet etablerade koncernen Samhällsfastigheter som ett nytt affärsområde vilket kompletterar befintliga affärsområden Bostad, Lager och lätt industri samt Hotell.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Finansiering

Under det gångna året har koncernen, inklusive finansiering i JV-strukturer, upptagit långfristig finansiering om totalt 1,08 miljarder kronor och 27,8 miljoner euro. Dessutom har koncernen säkrat byggnadskreditivramar om 111 miljoner kronor och 9,7 miljoner euro för projekt och investeringar. Detta har genomförts för att säkerställa tillgången på kapital för koncernens verksamhet, för att möjliggöra förvärv och fortsatt tillväxt. Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering har koncernen säkrat en ny checkkredit om 100 miljoner kronor.

Övrigt

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

Väsentliga händelser efter årets slut

Under februari månad tillträddes den fastighetsportfölj som koncernen under december ingick villkorat avtal om att förvärva från Estea Omsorgfastigheter. Förvärvet genomfördes som en kvittningsemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden. I samband med genomförandet av förvärvet övertog koncernen även befintlig skuld om cirka 2 miljarder kronor.

Koncernen tillträdde den bostadsportfölj som tecknades aktieöverlåtelseavtal om i slutet av 2023. Portföljen består utav 12 fastigheter med totalt 325 lägenheter i centrala Norrköping. I samband med tillträdet tog koncernen upp ny skuld om 250 miljoner kronor för att finansiera förvärvet.

Under första kvartalet har koncernen tillsammans med Ares Management Real Estate Secondaries fund (Ares) kommit överens om en kapitalanskaffning till en befintlig portfölj med lätt industri och logistik. Portföljen förvaltas av koncernen och består av 28 fastigheter med fokus i Stockholm- och Helsingforsregionen.

För att förstärka likviditeten i koncernen, har checkkrediten utökats om 50 miljoner kronor.

Övrigt

I slutet på mars 2024 godkändes och beslutades en vinstutdelning till investerare om totalt 154 miljoner kronor.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2023

Driftöverskottet uppgick för året till 191 519 tkr (136 853) och koncernen redovisade ett förvaltningsresultat om -95 543 tkr (34 577). Ökningen i driftöverskottet förklaras framförallt av att fastigheter under pågående produktion färdigställts samt indexuppräkning av hyresavtal. Resultatet för året uppgick till -272 489 tkr (-32 772) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om -181 238 tkr (-39 748).

Årets resultat har påverkats negativt av framförallt värdeförändringar avseende koncernens förvaltningsfastigheter, främst hänförligt till att marknadens avkastningskrav generellt stigit under året.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Balansräkningen perioden januari – december 2023

Tillgångar
Balansomslutningen uppgick till 6 813 822 tkr (6 635 302) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 5 080 833 tkr (4 992 998) och andelar i intresseföretag/joint ventures 794 791 tkr (854 835).

Koncernens förvaltningsfastigheter var framförallt koncentrerat till affärsområdena Bostad och Lager- och lätt industri vid årets utgång. Under året tecknades även ett villkorat avtal om förvärv avseende en samhällsportfölj som kommer att komplettera beståndet inom samhällsfastigheter under 2024. Per den 31 december 2023 äger Slättö Core Plus (exklusive innehav i intresseföretag/joint ventures) totalt 50 fastigheter till ett värde av cirka 5 mdkr.

Under året har koncernen förvärvat andelar i JV Slättö Peab Finland AB vilket redovisas i posten andelar i intresseföretag och joint ventures. Värdet i underliggande tillgångar avseende andelar i intresseföretag och joint ventures har under året påverkats av marknadens avkastningskrav som generellt stigit under året.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 3 445 272 tkr (3 681 294) med en soliditet på 50,5 % (55,5). Under året har nyemission om cirka 59 mkr tillförts koncernens egna kapital och breddat fondens investerarkollektiv.

Skulder
Den räntebärande skulden uppgick per den 31 december 2023 till 2 974 839 tkr (2 631 709) varav den kortfristiga skulden uppgick till 1 922 142 tkr (1 266 289). Finansiering kopplad till pågående projekt är framförallt i form av kortare projektfinansiering (byggnadskreditiv).

Framtida utveckling

Koncernen har under året utvecklats väl och bedöms ha en stabil finansiell situation. Under 2023 har fonden genomfört ett flertal transaktioner, bland annat avtalat förvärv om en samhällsportfölj som ger koncernen ytterligare stabilitet och tillväxt.

Koncernens primära mål är att skapa värde för sina ägare, och i linje med detta är fokus att hitta investeringar inom de prioriterade segmenten och geografierna som ger en attraktiv riskjusterad avkastning, att leverera på de liggande affärsplanerna samt att ha en opportunistisk inställning till försäljningar när tillfällen uppstår. Koncernen följer marknadsutvecklingen noggrant och är redo att agera snabbt ifall ändrade förutsättningar skulle påverka koncernens förmåga att leverera på sina långsiktiga mål.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning i tkr	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	245 338	194 135	87 731	33 903
Förvaltningsresultat	-95 543	34 577	134 206	94 979
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	3 445 272	3 681 294	3 378 247	1 725 382
Balansomslutning	6 817 642	6 635 302	5 366 530	2 528 842
Soliditet	50,5%	55,5%	63,0%	66,1%

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Risker och riskhantering

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

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Operationella risker

Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid transaktion vanligen en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrad betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnads-utvecklingen	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.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Om koncernen brister i projektkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projektet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projektet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad 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 genom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyringar och förseningar.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.
Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur räntenläget 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 diversifierad 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.	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 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: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e9b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Varumärke		
Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Hållbarhet

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

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-139 130 054
Överkursfond	3 413 777 647
Årets resultat	59 957 761
	3 334 605 355

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	
i ny räkning balanseras	3 334 605 355
	3 334 605 355

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	3 4	245 338	194 135
Övriga intäkter	3	8 581	4 544
Drift- och underhållskostnader	5	-62 400	-61 826
Driftöverskott		**191 519**	**136 853**
Central administration	5 6	-106 327	-103 012
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	-91 067	24 999
Finansiella intäkter	8	37 536	39 775
Finansiella kostnader	9	-127 065	-63 865
Avskrivningar		-139	-174
Förvaltningsresultat		**-95 543**	**34 577**
Resultat före värdeförändringar		**-95 543**	**34 577**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-181 238	-39 748
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-8 393	7 099
Resultat före skatt		**-285 173**	**1 927**
Aktuell skatt	12	-2 094	841
Uppskjuten skatt	12	14 778	-35 541
ÅRETS RESULTAT		**-272 489**	**-32 772**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-157 522	-46 178
Innehav utan besätmmande inflytande		-114 967	13 406

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-272 489	-32 772
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-4 449	30 887
Summa övrigt totalresultat		**-4 449**	**30 887**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-161 971	-15 909
Innehav utan bestämmande inflytande		-114 967	14 024
ÅRETS TOTALRESULTAT		-276 938	-1 885

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 080 833	4 992 998
Nyttjanderättstillgångar	22	77 600	77 600
Andelar i intresseföretag/joint ventures	14	794 791	854 835
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	15	79 206	14 500
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	16	3 821	12 214
Andra långfristiga fordringar		18 068	18 068
Summa anläggningstillgångar		**6 054 320**	**5 970 215**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	4 149	1 717
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	15	572 127	548 390
Skattefordran		3 679	1 954
Övriga fordringar	18	74 413	17 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 040	12 811
Likvida medel	19	68 913	83 109
Summa omsättningstillgångar		**763 322**	**665 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 817 642**	**6 635 302**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	1 200	1 196
Övrigt tillskjutet kapital		3 413 778	3 354 696
Reserver		26 394	30 842
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 899	179 586
Innehav utan bestämmande inflytande		1	114 974
Summa eget kapital		**3 445 272**	**3 681 294**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	123 105	138 537
Räntebärande skulder	21	724 383	1 403 828
Leasingskulder	22	77 600	77 600
Summa långfristiga skulder		**925 088**	**1 619 965**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	2 250 456	1 266 289
Leverantörsskulder		30 081	6 712
Skulder till intresseföretag/joint ventures		202	-
Skatteskulder		-	4 564
Övriga kortfristiga skulder	25	63 314	21 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	103 229	34 655
Summa kortfristiga skulder		**2 447 282**	**1 334 043**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 817 642**	**6 635 302**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL Moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**654**	**2 863 244**	**-45**	**373 110**	**3 236 963**	**141 284**	**3 378 247**
Årets resultat				-46 178	-46 178	13 405	**-32 773**
Övrigt totalresultat			30 887		30 887	-	**30 887**
Årets totalresultat			**30 887**	**-46 178**	**-15 291**	**13 405**	**-1 886**
Transaktioner med aktieägare					-		-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-	-11	**-11**
Nyemission	542	491 452		-45 097	446 897	-39 704	**407 193**
Fondemission							
Utdelning				-102 249	-102 249		**-102 249**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 196**	**3 354 696**	**30 842**	**179 586**	**3 566 320**	**114 974**	**3 681 294**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 196**	**3 354 696**	**30 842**	**179 586**	**3 566 320**	**114 974**	**3 681 294**
Årets resultat				-157 522	-157 522	-114 967	**-272 489**
Övrigt totalresultat			-4 449		-4 449		**-4 449**
Årets totalresultat			**-4 449**	**-157 522**	**-161 971**	**-114 967**	**-276 938**
Transaktioner med aktieägare					-		-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-42	-42	-5	**-48**
Nyemission	**4**	59 081			59 085		**59 085**
Utdelning				-18 121	-18 121		**-18 121**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 200**	**3 413 778**	**26 394**	**3 900**	**3 445 270**	**1**	**3 445 272**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten	19		
Resultat före värdeförändring		-95 543	34 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassflöden mm		59 559	-31 377
Betald inkomstskatt		-10 653	-4 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-46 636**	**-1 718**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-56 641	44 416
Förändring av rörelseskulder		76 116	-226 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-27 162**	**-183 516**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-44 225	-556 982
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-347 892	-
Försäljning av fastigheter		133 358	-
Förvärv av joint ventures		-	-734 237
Investeringar i joint ventures		-31 024	-
Utlåning till joint ventures		-52 353	-
Övriga investeringar		-	-13 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-342 137**	**-1 305 139**
Finansieringsverksamheten	27		
Nyemission		59 085	491 543
Utbetald utdelning		-11 464	-102 249
Upptagna räntebärande skulder		1 029 536	941 628
Amortering av räntebärande skulder		-725 742	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-47	-84 353
Förändring övriga långfristiga skulder		-	24 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**351 368**	**1 271 383**
Årets kassaflöde		**-17 930**	**-217 272**
Likvida medel vid årets början		**83 110**	**300 283**
Kursdifferens likvida medel		3 733	99
Likvida medel vid årets slut		**68 913**	**83 110**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 39 nedan.

Moderbolag till Slättö Core Plus ABär Slättö Förvaltning AB, org nr 556920-6724.. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

Slättö Core Plus AB:s kontor är beläget på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas på årsstämman under 2024 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2023

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Utformning av finansiella rapporter (IAS 1). Inkomstskatter (IAS 12). I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisar vi nu uppskjuten skatt avseende leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som nettoredovisas i balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultateffekt på innevarande period.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

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

Konsolideringsprinciper

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

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen.

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.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. 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.

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.

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 på de förvärvade nettotillgångarna 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.

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

1

Omräkning av utländsk valuta

(i) Funktionell valuta och rapportvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(ii) 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 rapporten över totalresultat.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och – förluster redovisas i posterna "Övriga rörelsekostnader" respektive "Övriga rörelseintäkter" i rapporten över totalresultat.

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta. Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till den genomsnittskurs som förelegat vid varje transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Leasingavtal

Koncernen som leasegivare
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.

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

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

Lånekostnader

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i respektive not.

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.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 3 Fördelning av intäkter

Redovisningsprincip

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	245 338	194 135
Övriga intäkter	8 581	4 544
Summa	**253 919**	**198 679**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	138 008	129 098
Leasingavgifter inom 1-2 år	108 762	101 053
Leasingavgifter inom 2-3 år	96 633	99 679
Leasingavgifter inom 3-4 år	79 473	90 252
Leasingavgifter inom 4-5 år	68 079	76 567
Leasingavgifter senare än 5 år	273 654	294 186
Summa	**764 609**	**790 835**

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 13 741 tkr (9 650).

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.Koncernens kommersiella fastigheter består av samhällsfastigheter och lager- och logistikfastigheter.

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

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2024	22	2 767
2025	10	12 525
2026	8	8 540
2027	10	18 743
2028	2	2 735
2029+	19	63 250
Summa	**71**	**108 560**
Bostäder	979	101 520
Total	**1 050**	**210 080**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e9b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Drift- och underhållskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drifts- och underhållskostnader	-44 683	-28 519
Förvaltningsarvode	-2 712	-7 904
Fastighetsskatt	-3 798	-1 779
Administrationskostnader	-11 206	-23 625
Summa	**-62 400**	**-61 826**

Centraladministration	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Management fee koncernföretag	-64 700	-56 478
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-36 282	-22 951
Redovisningstjänster	-5 167	-7 132
Övriga kostnader	-178	-16 451
Summa	**-106 327**	**-103 012**

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-1 553	-1 882
övriga uppdrag	-125	-16
	-1 678	**-1 898**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
KPMG		
revisionsuppdrag	-797	-
	-797	**-**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultatandel	-91 067	24 999
Summa	**-91 067**	**24 999**

Not 8 Finansiella intäkter

Redovisningsprincip

Ränteintäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter	1 638	2 452
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	35 890	37 297
Övriga finansiella intäkter	9	26
Summa	**37 536**	**39 775**

Not 9 Finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-119 836	-51 733
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-1 414	-6 733
Periodisering av lånekostnader	-10 674	-5 423
Övriga finansiella kostnader	4 958	25
Summa	**-127 065**	**-63 864**

Under året har koncernen aktiverat finansiella kostnader om 7 397 tkr (8 736 tkr).

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Värdeförändring orealiserad	-174 534	-40 144
Värdeförändring realiserad	-6 704	396
Summa	**-181 238**	**-39 748**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Realiserad värdeförändring från derivat	-	7 099
Orealiserad värdeförändring derivat	-8 393	-
Summa	**-8 393**	**7 099**

Not 12 Skatter

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Redovisad i resulatträkningen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2 040	1 062
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-54	-220
Uppskjuten skatt		
- avseende temporära skillnader på fastigheter	13 100	-32 867
- avseende finansiella instrument	1 673	-1 792
- avseende obeskattade reserver	5	-883
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
Summa	**12 684**	**-34 700**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Avstämning av redovisat skatt	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-285 173	1 927
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	58 746	-397
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-54	-220
Skatteeffekt andra skattesatser	225	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 806	-475
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 143	5 196
Skatteeffekt underskottsavdrag	-11 755	3 391
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-3 285	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-15 849	-72
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-681	-42 122
Summa	**12 684**	**-34 700**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 90 370 tkr (fg år 11 377 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
- avseende aktiverade underskottsavdrag		
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	118 539	131 984
- avseende finansiella instrument	163	-
- avseende obeskattade reserver	4 403	6 554
Summa	**123 105**	**138 537**

Förändring uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	138 537	103 873
Redovisad i resultaträkningen	-14 778	35 541
Förvärv/avyttringar	-315	-877
Omvärderingseffekt	-339	-
Belopp vid årets utgång	**123 105**	**138 537**

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden i enlighet med IAS 23 - Lånekostnader.

Uppskattningar och bedömningar

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 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.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Klassificering 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.

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	4 992 998	4 091 980
Tillgångsförvärv	65 907	589 982
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-750	-
Investeringar i fastigheter	347 892	320 846
Avyttring av fastigheter	-141 116	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-177 701	-40 144
Valutakursdifferenser	-6 396	30 334
Summa	**5 080 833**	**4 992 998**

Fastigheter ägda av Slättö Core Plus AB

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) och förvaltningsfastigheter under uppförande.

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

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 verkligt värde på dessa fastigheter initialt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetat produktionskostnad. När kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

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

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, i dessa fall används avtalat värde.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2022 –2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

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

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

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

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

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-15 år.

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31			2022-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Antal värderingsobjekt	19	24	1	19	24
Värdetidpunkt	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	5-15 år	10-11 år	15 år	5-15 år	10 år
Direktavkastning	2.84-7.53%	4.8-7.1%	4.68%	2,9-6,9%	4,6-6,7
Långsiktig vakans	1%	5%	1%	0,8%	4,5%
Marknadshyra	180-3121 kr/kvm	155-2647 kr/kvm	2185 kr/kvm	198-2560	904-1968
DoUH-kostnader	171-579 kr/kvm	15-199 kr/kvm	129-129 kr/kvm	447	112

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

	Förändring +/-	Värdeförändring i tkr
Direktavkastning	0,25%	-222 213 / 248 248
Hyresintäkt	5%	269 509 / -271 509
Driftskostnader	5%	-47 002 / 44 302
Vakansgrad	2%	-89 521 / 53 092

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 14 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Företagsledningen analyserar graden av inflytande som koncernen har över dessa företag och fastställer om betydande inflytande föreligger eller inte föreligger. Detta fastställs enligt andel av ägande, styrelserepresentationen och avtalsvillkor. Vidare görs en bedömning av ifall bestämmande inflytande skulle föreligga trots att koncernen äger 50% eller mindre av andelarna. Bedömning av bestämmande inflytande görs utifrån ifall koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	854 835	269 662
Förvärv	9 154	664 610
Nyemission	10 000	
Villkorade aktieägartillskott	11 870	-
Ovillkorade aktieägartillskott	-	12 000
Resultatandel	-91 067	24 999
Försäljningar/Avyttringar	-	-116 436
Justering värdering		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	794 791	854 835
Utgående redovisat värde	**794 791**	**854 835**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent * 2023-12-31	Kapitalandel i procent * 2022-12-31	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Joint ventures						
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	50%	50%	42 509	89 477
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	50%	50%	57 117	69 559
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	50%	50%	7 829	16 292
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50%	50%	624 350	631 578
Slättö Ekiöf Invest AB	559299-9733	Stockholm	50%	50%	44 630	46 641
JV Slättö Peab Finland AB	559363-1897	Stockholm	50%	50%	18 357	1 288
Summa redovisat värde					**794 791**	**854 835**

*** Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.**

Koncernen har en joint venture-struktur tillsammans med Magnolia Bostad vilken innefattar ett 50-procentigt ägande avseende aktierna i Yard Holding AB, Yard Holding 2 AB och Yard Holding 3 AB. Strukturen möjliggör och har möjliggjort reducerade risker i samband med nyproduktion av bostäder samtidigt som de förväntas ge god avkastning. JV-partnern garanterar en maximal nivå avseende produktionskostnaden.

Slättö Ekiöf Invest AB avser ett gemensamt bolag som ägs till 50 procent av koncernen. Bolaget har förvärvat drygt 467 000 kvadratmeter mark längs E4 strax norr om centrala Norrköping med ambition att möjliggöra byggnation av drygt 300 000 kvadratmeter lokaler för logistik och lättindustri.

Klippudden Holding 18 AB avser en joint venture-struktur tillsammans med Holmström Fastigheter och innefattar ett fastighetsbestånd avseende bostäder om ett sammanlagt värde om cirka 1,7 miljader kronor.

Resultat och balansräkning för koncernens väsentliga joint-ventures redovisas i sammandrag nedan.

	Klippudden Holding 18 AB		Yard Holding 2 AB	
Resultaträkning	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	96 691	76 000	88	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	53	48 000	-2 066	-655
Årets resultat	-52 972	-78 000	-53 038	-56 331

	Klippudden Holding 18 AB		Yard Holding 2 AB	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Anläggningstillgångar	1 652 367	1 689 000	592 861	395 000
Omsättningstillgångar	19 751	40 000	33 782	17 432
Långfristiga skulder	-1 008 995	-876 000	-549 770	-267 516
Kortfristiga skulder	-63 932	-211 000	-11 173	-21 744
Summa nettotillgångar	**599 191**	**642 000**	**65 700**	**123 172**

Klippudden Holding 18 AB
Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Klippudden Holding 18 AB under innevarande eller föregående år.

Resultatandelen i koncernen fördelar sig enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel.

Yard Holding 2 AB
Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Yard Holding 2 AB under innevarande eller föregående år.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e9b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 15 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

Fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på

Långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Slätto Ekföf Invest AB	25 537	4 500
Yard Järfälla Holding AB	5 000	5 000
Yard Valfisken Holding AB	5 000	5 000
JV Slättö Peab Finland AB	43 669	-
Summa	**79 206**	**14 500**

Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Yard Järfälla Holding AB	13	-
Yard Valfisken Holding AB	51	-
Yard Holding AB	202 970	245 346
Yard Holding 2 AB	180 972	144 433
Yard Holding 3 AB	173 617	156 063
Klippudden Holding 18 AB	12 027	-
Slättö Ekföf Invest AB	2 200	2 507
JV Slättö Peab Finland AB	119	41
Vätet 3 i Norrköping AB	130	-
Övrigt	28	-
Summa	**572 126**	**548 390**

Not 16 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	12 214	1
Värdeförändringar	-8 393	12 213
Summa	**3 821**	**12 214**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 17 Kundfordringar och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	5 104	-
Hyresfordringar	4 086	4 665
Kreditförlustreserv	-5 040	-2 948
Utgående redovisat värde	**4 149**	**1 717**

Avsättning för osäkra kundfordringar och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-2 948	-1 480
Konstaterade förluster	-	-2
Återvunna kundfordringar avseende 2022	1 489	-
Årets förändring/reservering	-3 582	-1 466
Avsättning vid årets slut	**-5 041**	**-2 948**

Åldersfördelade kundfordringar och hyresfordringar brutto	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	2 019	3 175
Förfallna < 30 dagar	374	-
Förfallna 31 - 60 dagar	68	295
Förfallna > 61 dagar	6 728	1 195
Summa kundfordringar brutto	**9 189**	**4 665**

Nedskrivning kundfordringar och hyresfordringar per kategori	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-848	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-133	-295
Förfallna > 61 dagar	-4 059	-2 653
Summa nedskrivningar kundfordringar	**-5 040**	**-2 948**
Summa kundfordringar	**4 149**	**1 717**

Bolaget har redovisat resultat om -2093 tkr (-1466) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Omklassificering från kortfristig till långfristig fordran avseende föregående år.	-	-
Handpenning framtida förvärv	-	9 000
Moms	30 548	3 110
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	30 977	1 787
Skattekonto	6 720	1 954
Övriga poster	6 168	1 255
Summa	**74 413**	**17 106**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 19 Kassaflöde och Likvida medel

Redovisningsprincip

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

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd och erhållen ränta		
Erlagd ränta	-123 308	-47 053
Erhållen ränta	2 603	26 650
Summa	**-120 705**	**-20 403**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Resultatandel joint ventures	91 067	24 903
Avskrivningar	139	174
Orealiserade valutakurseffekter	-5 297	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	8 346	-
Förändring upplupna räntor	-34 696	6 648
Summa	**59 559**	**31 377**
Likvida medel		
Kassa och bank	68 913	83 109
Summa	**68 913**	**83 109**

Not 20 Aktiekapital

Redovisningsprincip

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

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet.
Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 1 200 198,91 kr fördelat på:
200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster,
277 370 592 stamaktier med 277 370 592 röster,
662 097 preferensaktier av serie A Q1 med 662 097 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q2 med 662 832 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q3 med 662 832 röster
721 211 preferensaktier av serie A Q4 med 721 211 röster

Förlagsaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.
Stamaktier och preferensaktier av serie A Q1, Q2, Q3 och Q4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 21 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	725 820	1 365 420
Periodisering lånekostnad	-1 437	-
	724 383	**1 365 420**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 250 456	1 266 289
	2 250 456	**1 266 289**
Summa	**2 974 839**	**2 631 709**

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 6.01% (3,68 %).

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

Not 22 Tomträttsavgälder och arrenden

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

Leasingskulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	77 600	77 600
Summa	**77 600**	**77 600**

Tillgångar med nyttjanderätt	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	77 600	77 600
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	-
Summa	**77 600**	**77 600**

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b78624940 4af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e9b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 23 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; banklån, byggnadskreditiv, kontrokrediter 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 vid färdigställande hanteras med hjälp av fasträntelån eller räntederivat, främst räntesw appar och räntetak. Koncernen har haft räntesw ppar och räntetak under året. Av den totala upplåningen utgörs 90 % (89%) av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2,5 - 7.2 % och den genomsnittliga räntan är 6,0 %.

Känslighetsanalys
Om räntorna på upplåning per den 2023-12-31 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 26 785 TSEK (23 443 TSEK) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

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

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

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

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

Valutaexponering
Koncernen har externa lån i samma valuta som den underliggande tillgången är denominerad i. Om externa lån upptas i annan valuta än den underliggande tillgången, är ambitionen att valutarisken hanteras med hjälp av finansiella instrument såsom ränte- och valutasw ap.

Koncernen per 31 december 2023	2023 Mindre än 1 år	2024 Mellan 1-2 år	2025-2026 Mellan 2-4 år	2027 Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	2 305 669	782 289	-	-
Varav räntor	*55 213*	*56 469*	-	-
Övriga skulder	63 314	-	-	-
Leverantörsskulder	30 081	-	-	-
Upplupen räntekostnad	10 879	-	-	-
	2 409 943	782 289	-	-

Koncernen per 31 december 2022	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	1 255 164	639 881	739 148	-
Leverantörsskulder	6 712	-	-	-
Övriga skulder	21 823			
Upplupna kostnader	34 655	-	-	-
	1 318 354	639 881	739 148	-

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

Finansiella överenskommelser
Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 91 760 tkr (37 553) per 31 december 2023.

Hantering av kapital
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. I beaktan tas såväl befintliga fondregler kring maximal skuldsättning som en allmän strävan efter effektiv kapitalanvändning med olika typer av kapital i balans med de finansiella risker detta innebär.

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

Not 24 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Redovisningsprincip
Finansiella instrument

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9265a47bc90b2d435f7237ab50565a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

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

Derivatinstrument

Slättö använder räntederivat i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom räntesw apkontrakt, alternativt begränsas ränterisken genom räntetak eller fasträntelån i syfte att skapa trygghet och förutsägbarhet avseende räntebetalningar.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde på affärdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Räntesw appar värderas genom att framtida kassaflöden idskonteras till nuvärde. Insturment med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringarna kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändringar som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösa räntederivatavtal redovisas och beräknas realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen kostnadsförs under den periode de avser.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2023		
Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Övrig långfristiga fordringar	18 068	-	-
Derivat	-	3 821	
Fordringar hos Joint Ventures	651 333		
Kundfordringar	4 149	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 040	-	-
Övriga fordringar	74 413	-	-
Likvida medel	68 913	-	-
Summa	856 917	3 821	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	724 383
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	2 250 456
Leverantörsskulder	-	-	30 081
Skulder till intresseföretag/joint ventures			202
Övriga skulder	-	-	63 314
Upplupna kostnader	-	-	103 229
Summa	-	-	3 171 666

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2022		
Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Derivat	-	12 214	-
Fordringar hos Joint Ventures	562 890		
Kundfordringar	1 717	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 811	-	-
Övriga fordringar	17 106	-	-
Likvida medel	83 109	-	-
Summa	677 634	12 214	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 403 828
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 266 289
Leverantörsskulder	-	-	6 712
Övriga skulder	-	-	21 823
Upplupna kostnader	-	-	34 655
Summa	-	-	2 733 307

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

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

Finansiella instrument i nivå 2.
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

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

	Nivå verkligt värde hierarkin	2023-12-31	2022-12-31
Derivatinstrument	2	3 821	12 214
Summa finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		**3 821**	**12 214**

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms inte väsentligt avvika från det verkliga värdet.

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	157	3 112
Skuld för tilläggsköpeskillingar	45 914	18 013
Övriga poster	17 244	699
Summa	**63 314**	**21 823**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	29 941	15 169
Upplupna projektkostnader	1 502	-
Upplupna räntekostnader	10 879	10 633
Upplupna kostnader för revision	1 000	-
Övriga poster	59 907	8 853
Summa	**103 229**	**34 655**

Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2023-12-31
Skulder till kreditintitut	2 631 708	2 387	1 023 990	-687 215	5 406	**2 976 275**
Övriga långfristiga skulder	38 409	118	-	-3 527	-35 000	**-**
Periodiserade lånekostnader	-	-2 387		-7 397	8 346	**-1 437**
Summa	**2 670 117**	**118**	**1 023 990**	**-698 139**	**-21 248**	**2 974 838**

	2022-01-01	Om-klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	827 989	1 266 289	537 430	-	-	**2 631 708**
Övriga långfristiga skulder	-	-	38 527	-	-118	**38 409**
Summa	**827 989**	**1 266 289**	**575 957**	**-**	**-118**	**2 670 117**

Not 28 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 806 010	2 875 054
Pantsatta aktier i dotterbolag	711 951	521 798
Summa	**5 517 961**	**3 396 852**

Pantsatta aktier i dotterbolag avser koncernmässigt värde.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 29 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag/joint ventures	525 256	395 289
Summa	**525 256**	**395 289**

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

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

Not 30 Närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Aktieägare		
Kopta tjänster	-82 313	-81 503
Skulder	5 310	4 598
Intresseföretag/joint ventures		
Sålda tjänster	-	-
Ränteintäkter	35 889	37 297
Fordringar	651 333	582 890

Koncernen har under 2022 tecknat aktieöverlåtelseavtal avseende upplösning av dåvarande joint venture med Sveavliken Bostad. Transaktionen (via bolagstransaktion) innebar att koncernen förvärvade fastighet i Kalmar och frånträdde fastighet i Örebro till Sveavliken Bostad, dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 18,3% av Neptunia Invest AB. Slättö Core Plus AB ingår i Neptunia Invest ABs investmentredovsining och betraktas därmed som nästående bolag. Slättö Core Plus ABs styrelseordföranade ingår även i Neptunia Invest ABs och SIBS ABs styrelse och är därmed närstående. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor med beaktande av armlängdsprincipen.

I övrigt har förvaltaren, Slättö Förvaltning AB, utfört tjänster för koncernen eller bolag ägda av koncernen. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor med beaktande av armlängdsprincipen.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e9b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 31 Händelser efter rapportperiodens slut

Under februari månad tillträddes den fastighetsportfölj som koncernen under december ingick villkorat avtal om att förvärva från Estea Omsorgfastigheter. Förvärvet genomfördes som en kvittningsemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden. I samband med genomförandet av förvärvet övertog koncernen även befintlig skuld om cirka 2 miljarder kronor.

Koncernen tillträdde den bostadsportfölj som tecknades aktieöverlåtelseavtal om i slutet av 2023. Portföljen består utav 12 fastigheter med totalt 325 lägenheter i centrala Norrköping. I samband med tillträdet tog koncernen upp ny skuld om 250 miljoner kronor för att finansiera förvärvet.

Under första kvartalet har koncernen tillsammans med Ares Management Real Estate Secondaries fund (Ares) kommit överens om en kapitalanskaffning till en befintlig portfölj med lätt industri och logistik. Portföljen förvaltas av koncernen och består av 28 fastigheter med fokus i Stockholm- och Helsingforsregionen.

För att förstärka likviditeten i koncernen, har checkkrediten utökats om 50 miljoner kronor.

I slutet på mars 2024 godkändes och beslutades en vinstutdelning till investerare om totalt 154 miljoner kronor.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	33	-0	6
Bruttoresultat		**-0**	**6**
Central administration	34,35	-26 635	-26 632
Rörelseresultat		**-26 635**	**-26 626**
Finansiella intäkter	36	93 079	1 45 135
Finansiella kostnader	37	-6 486	-1 563
Resultat efter finansiella poster		**59 958**	**16 946**
Bokslutsdispositioner	44	-	7 101
Resultat före skatt		**59 958**	**24 047**
Skatt på årets resultat	38	-	-
ÅRETS RESULTAT		**59 958**	**24 047**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		59 958	24 047
Övrigt totalresultat			
ÅRETS TOTALRESULTAT		**59 958**	**24 047**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	39	1 897 616	1 040 616
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 897 616**	**1 040 616**
			1
Summa anläggningstillgångar		**1 897 616**	**1 040 616**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		479	-
Fordringar hos koncernföretag		1 577 702	2 306 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		937	-
Summa kortfristiga fordringar		**1 579 118**	**2 306 465**
Kassa och bank	40	3	14
Summa omsättningstillgångar		**1 579 121**	**2 306 479**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 476 737**	**3 347 095**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	41	1 200	1 196
Ej registrerat aktiekapital		-	-
Summa bundet eget kapital		**1 200**	**1 196**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 413 778	3 354 697
Balanserat resultat		-139 130	-145 056
Årets resultat		59 958	24 047
Summa fritt eget kapital		**3 334 605**	**3 233 688**
Summa eget kapital		**3 335 806**	**3 234 884**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-0	1 448
Skulder till koncernföretag		133 156	110 763
Övriga kortfristiga skulder	42	6 653	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43	1 122	-
Summa kortfristiga skulder		**140 932**	**112 211**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 476 737**	**3 347 095**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Ej registrerad aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**437**	**217**	**2 863 244**	**-42 356**	**2 821 542**
Årets resultat				24 047	**24 047**
Övrigt totalresultat					**-**
Årets totalresultat				**24 047**	**24 047**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	759	-217	491 452	-450	**491 544**
Utdelning				-102 249	**-102 249**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 196**	**-**	**3 354 696**	**-121 008**	**3 234 884**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 196**	**-**	**3 354 696**	**-121 008**	**3 234 884**
Årets resultat				59 958	**59 958**
Övrigt totalresultat					**-**
Årets totalresultat				**59 958**	**59 958**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	4		59 081	-	**59 085**
Utdelning				-18 121	**-18 121**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 200**	**-**	**3 413 778**	**-79 172**	**3 335 806**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i TSEK**	**Not**	**Räkenskapsår** **2023-01-01** **2023-12-31**	 **2022-01-01** **2022-12-31**
	40		
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		59 958	16 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**59 958**	**16 946**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-236 887	-491 939
Förändring av rörelseskulder		129 298	11 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-47 631**	**-463 255**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 085	389 295
Utbetald utdelning		-11 465	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**47 621**	**389 295**
Årets kassaflöde		**-11**	**-73 960**
Likvida medel vid årets början		14	73 973
Likvida medel vid årets slut		**3**	**14**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

MODERBOLAGETS NOTER

Not 32 Moderföretagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 23.

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".

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

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

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 33 Fördelning av intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga intäkter	-0	6
Summa	**-0**	**6**

Not 34 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Centraladministration	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Management fee koncernföretag	-22 439	-21 287
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 443	-3 838
Redovisningstjänster	-1 126	-677
Övriga kostnader	-628	-830
Summa	**-26 635**	**-26 632**

Not 35 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-653	-353
	-653	**-353**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
KPMG		
revisionsuppdrag	-266	-
	-266	**-**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.
Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter

I moderbolagets kostnader ingår kostnader för en del av koncernens bolag.

Not 36 Finansiella intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	93 079	45 135
Summa	**93 079**	**45 135**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7223 7ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 37 Finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-	1
Räntekostnader, koncernföretag	-5 306	-1 564
Övriga finansiella kostnader	-1 180	
Summa	**-6 486**	**-1 563**

Not 38 Skatter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Summa	-	-

Avstämning av redovisad skatt	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	59 958	24 047
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-12 351	-4 954
Skatteeffekt underskottsavdrag	-5 507	-
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	17 859	7 265
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	-2 311
Summa	**0**	-

Not 39 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 040 616	1 040 616
Omklassificering från intressebolag	857 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 897 616**	**1 040 616**
Utgående redovisat värde	**1 897 616**	**1 040 616**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent*	Redovisat värde
Slättö Core Plus Holding AB	559211-2279	Stockholm	98,0%	1 897 616

* Kapitalandel stämmer med röstandel

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7Z237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 40 Kassaflöde och Likvida medel

Erlagd och erhållen ränta	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-	-1 563
Erhållen ränta	-	45 135
Summa	**-**	**43 572**

Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	3	14
Summa	**3**	**14**

Not 41 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet.
Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 1 200 198,91 kr fördelat på:
200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster,
277 370 592 stamaktier med 277 370 592 röster,
662 097 preferensaktier av serie A Q1 med 662 097 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q2 med 662 832 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q3 med 662 832 röster
721 211 preferensaktier av serie A Q4 med 721 211 röster

Kvotvärdet är 0,0025 kr per aktie.

Förlagsaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.
Stamaktier och preferensaktier av serie A Q1, Q2, Q3 och Q4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

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

Not 42 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad utdelning	6 657	-
Övriga poster	-4	-
Summa	**6 653**	**-**

Not 43 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader för revision	509	-
Övriga poster	613	-
Summa	**1 122**	**-**

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b48e874f7e9265a47bc90b2d435f7Z237eb50565a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Not 44 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	7 101
Summa	**-**	**7 101**

Not 45 Ställda säkerheter

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

Not 46 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	-	-
Summa	**-**	**-**

Not 47 Närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	-24 552	-22 766
Skulder	1 444	1 564
Dotterföretag		
Ränteintäkter	93 079	45 135
Räntekostnader	5 306	1 565
Fordringar	1 577 702	2 306 465
Skulder	133 156	110 763

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterbolag och Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Av moderbolagets inköp avser 92,2% (85,5%) av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f7237eb50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Not 48 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-139 130 054
Överkursfond	3 413 777 647
Årets resultat	59 957 761
	3 334 605 355

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	3 334 605 355
	3 334 605 355

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

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

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

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

Produktnamn: Slättö Core Plus Holding AB **ID-kod för juridiska personer:** 636700GI2EMN61XSRB38

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

●● **Ja**	● ✖ **Nej**
Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ___%	✖ Den **främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper** och Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 52% hållbara investeringar
i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	✖ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	med ett miljömål I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
	med ett socialt mål
It made **sustainable investments with a social objective: ___%**	Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, **men gjorde inte några hållbara investeringar**

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

De miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden är:

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

Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3eb2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50588a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

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

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

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

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

Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Egenskaper	**Indikatorer**	**Beskrivning av prestation**
Egenskap 1: Använd uteslutningslista.	Indikator 1.1: Exponering av fossila bränslen genom fastighetstillgångar (baserat på **PAI indikator i Tabell 1, "Annex I** of delegated regulation (EU) **2022/1288, "RTS Regulation"");** och exponering av exkluderade sektorer genom fastighetstillgångar.	Uteslutningslistan är i linje med Slättös Policy för ansvarsfulla investeringar och det har applicerats på alla investeringar gjorda från slutet av 2021 och framåt.
Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energiefterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj.	Indikator 2.1: Exponering till energieffektiva fastighetstillgångar (baserat på energicertifikat, EPC; PAI indikator **i Tabell 1, "Annex I of RTS** Regulation and technical **screening criteria" från EU** Taxanomins förordning). Indikator 2.2: Intensitet av energiförbrukning (KWh av ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter; baserat på PAI **indikator i Tabell 2, "Annex I of RTS Regulation").**	Energi: Slättö övervakar energiförbrukningen för fondens kassaflödestillgångar genom energiuppföljningssystemet Mestro. Vi har genomfört energianalyser av tillgångar med experter från tredje part för att bedöma möjligheter till förbättringar av energiprestanda. Utsläpp: Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar beräknas med hjälp av emissionsfaktorer enligt GRESB. Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar jämförs med CRREMs pathway för minskade växthusgaser för fastigheter i bruk. Slättö färdigställer beräkningar och kommer att presentera de kvantitativa indikatorerna i samband med presentationen av PAI, som behövs göras innan 30e juni. Fonden investerar också i projektutveckling där energieffektivitetsstandarder i allmänhet uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.
Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom	Indiktator 3.1: Procent av nya leverantörer som har signerat Uppförandekod för leverantörer i	Slättö kräver Uppförandekod för leverantörer samt

Assently: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea8e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50588a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

fastighetsutveckling. Slättö kräver en uppförandekod för byggleverantörer samt självutvärdering för alla nya projekt.	nya utvecklingsprojekt vilka fonden investerat i.	självutvärderingar för alla nya projekt.

98 % av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och hedging instrument (1%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (1%).

...och jämfört med föregående perioder?

Jämfört med 2022:

- ***Egenskap 1: Ingen förändring***
- ***Egenskap 2: Kassaflödesobjekt är i ett automatiserat energiövervakningssystem, Mestro.***
- ***Egenskap 3: Ingen förändring***

För investeringar som representerar 1% av fondens tillgångar kunde de miljömässiga och/eller sociala egenskaperna inte utvärderas.

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

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

- ***Miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.***

Under 2023 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgång som uppfyller taxonomikriterierna för detta mål med ekonomisk verksamhet 7.7 (Förvärv och ägande av fastigheter).

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

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

Hur betraktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

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

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

Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3eb2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50588a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande: 2023

Största investeringar	Sektor	% Tillgångar	Land
JV för bostadsutveckling & ägande of kassaflödesfastigheter	*Bostad*	*11%*	*Sverige*
Kassaflödesfastighet i Nacka	*Skola*	*9%*	*Sverige*

Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3eb2ea8e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50586a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

JV av kassaflödesfastighet	*Logistik*	*9%*	*Sverige*
Kassaflödesfastighet i Vantaa	*Logistik*	*7%*	*Finland*
Kassaflödesfastighet i Uppsala	*Bostad*	*6%*	*Sverige*

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

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

98 % av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och hedging instrument (1%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (1%).

Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 52% (omsättning, Opex) och 80% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

Vad var tillgångsallokeringen?

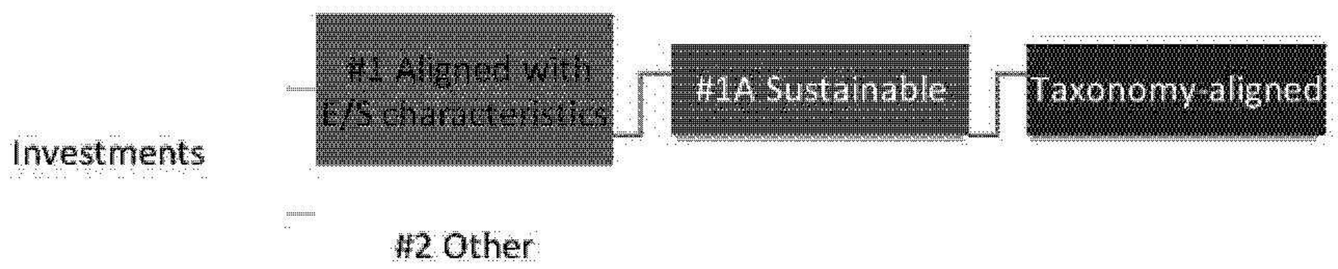
98 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och hedging instrument (1%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (1%).

Fonden gör även hållbara investeringar.

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

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

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



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

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

Katergorin **#1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** täcker:
- Underkategorin **#1A Hållbara** omfattar miljömässigt eller socialt hållbara investeringar.

Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50586a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

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

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

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxanomin[1]?

Ja:

I fossilgas I kärnenergi

✖ Nej

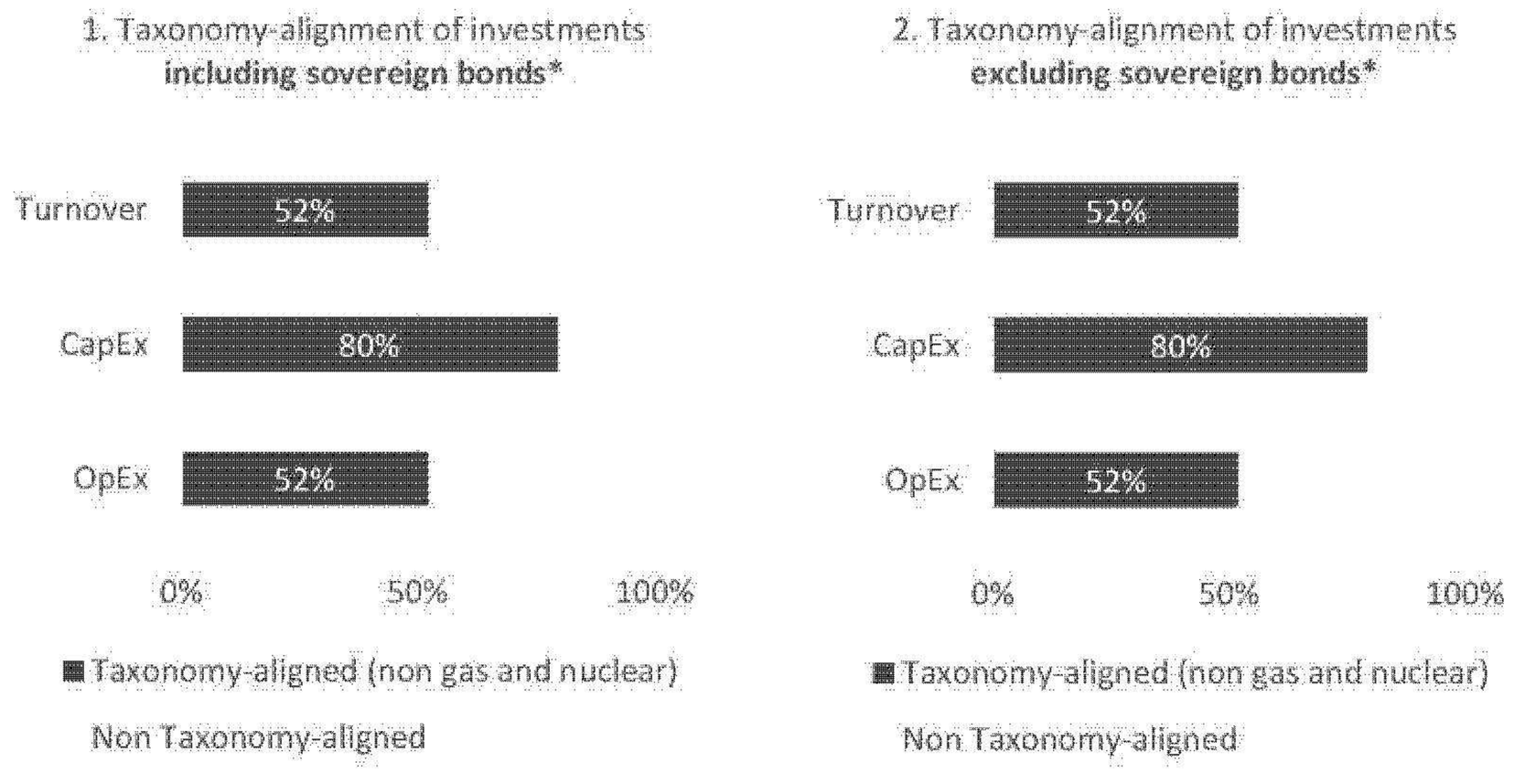
Fonden gör hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU-taxonomien. Alla återstående investeringar uppfyller miljömässiga och sociala egenskaper och tar hänsyn till huvudsakliga negativa effekter, förutom andra tillgångar såsom kontanter och säkringsinstrument.

Den hållbara investering med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2023 var i ekonomisk verksamhet 7.7.

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

- **Omsättning,** vilket återspeglar andelen av intäkterna from investeringsobjekt ens gröna verksamheter.
- **Kapitalutgifter,** som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekt en, t.ex. för en omställning till grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** som återspeglar investeringsobjekt ens gröna operativa verksamheter

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



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

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

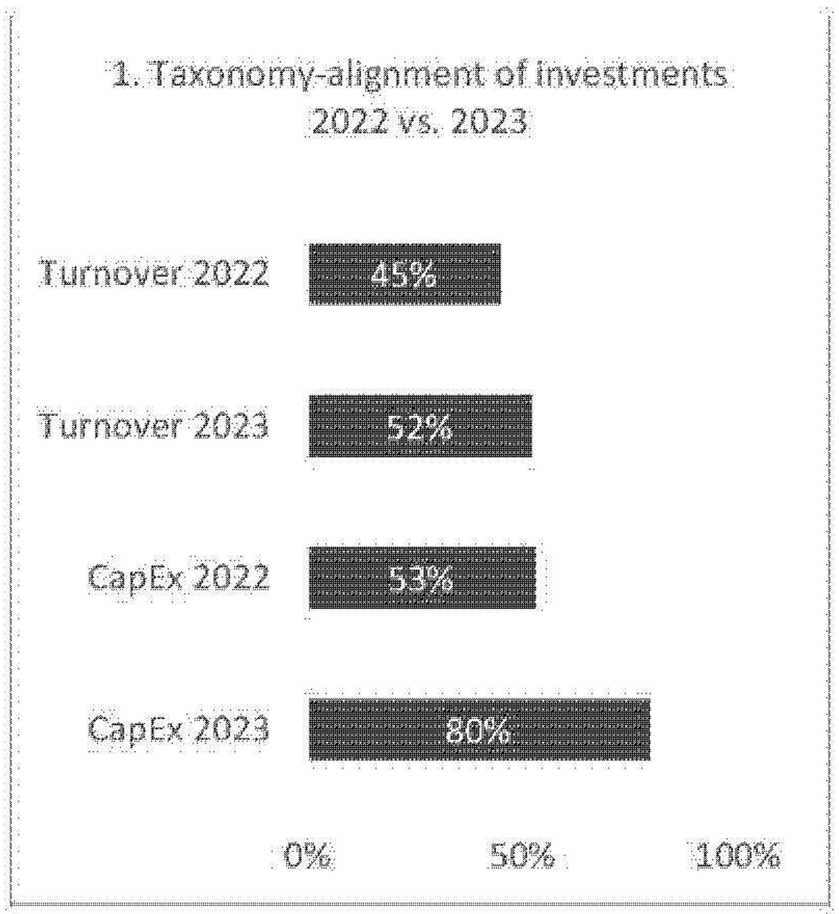
Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50586a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

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

Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.

Hur jämförde sig procentandelen av investeringar som var i linje med EU:s taxonomi med tidigare referensperioder?



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

98 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kassa och säkringsinstrument (1%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (1%, relaterat till små poster i fondens balansräkning som inte kunde allokeras till specifika investeringar).

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

Under 2023 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:

- *Genomförde en energianalys of tillgångar med tredjepartexperter för att bedöma möjligheter till förbättringar i energiförbrukning; analyserat förväntad avkastning från energiinvesteringar i olika tillgångar i fondens portfölj.*
- *Mappade alla investeringar i relation till EU Taxonomy-kriterierna för aktivitet 7.7.*
- *Utförde klimatriskbedömning för investeringar som bedöms vara anpassad till EU:s taxonomikriterier klimatförändringsbegränsning för aktivitet 7.7, för att säkerställa anpassning till DNSH:s klimatanpassning.*
- *Kassaflödesobjekt är i ett automatiserat energiövervakningssystem, Mestro.*

Assembly: ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3eb2ea6e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50586a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

- *Fortsatt utveckling av projekttillgångar; Dessa projekt har generellt sett energieffektivitetsstandarder som uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.*
- *Genomförde livscykelanalyser för 4 projekt, för att bedöma inbyggda utsläpp.*
- *Engagerade byggleverantörer av upphandlade projekt rörande anpassning till Slättös uppförandekod för byggleverantörer.*
- *Miljöcertifierade kassaflödetillgångar inom segment logistik och lätt industri.*
- *Rapporterade i GRESB för första gången.*

Assently: ebd8583f483b2d0d76b78624940 4af8a7dab35a752bd3c3ab2ea8e8b49a874f7e9285a47bc90b2d435f72237ab50588a3a9c4e1933267d07eb7c028d44ccc8d1

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2024

Slättö Core Plus ÅR 2023_20240523.pdf
(14375800 byte)
SHA-512: 7c4939df394968d0cd40af08584d24197f28e
779f893808b6c580bbeed4fce3d3aadf35c62ce4ab3d66
7a0f9fdb77352c612f6499f6523f332730958f3401495

Underskrifter

2024-05-23 20:17:43 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

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

2024-05-23 10:38:22 (CET)

Jonas Andersson

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

2024-05-23 10:40:05 (CET)

Lars Johan Karlsson

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

2024-05-26 22:54:42 (CET)

Mattias Johansson

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

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Slättö Core Plus ÅR 2023 20240523

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:
ebd8583f483b2d0d76b786249404af8a7dab35a752bd3c3ab2ea6e8b49a874f7e8285a47bc90b2d435f72237ab50566a3e9c4e1933267d07eb7c028d44ccc6d1

Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Core Plus AB, org. nr 559214-2367

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Core Plus AB för år 2023.
Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-52 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns efter sida 52. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.
Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Slättö Core Plus:s revisor av bolagsstämman den 26 juni 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 7 juli 2023.

Stockholm den 26 maj 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor