20250715086659

Årsredovisning

Evolv VAII Holding 133 AB

Organisationsnummer: 559424-6828
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Jonas Andersson
Styrelseledamot

2025-06-30
Stockholm

20250715086660

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar aktier och andelar i Evolv VAII Holding 131 AB med org nr 559453-4520, Evolv MergeCo Märsta 11:11 AB med org nr 559453-4496, Evolv MergeCo Märsta 11:14 AB med org nr 559453-4504, Evolv MergeCo Märsta 21:46 AB med org nr 559453-4512 samt Evolv Sollentuna Rotorn AB med org nr 559396-1039.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har erhållit aktieägartillskott om 1 280 tkr.

Bolaget har lämnat aktieägartillskott om 8 540 tkr.

Bolaget har erhållit anteciperad utdelning om 750 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-03-02 -2023-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	-2 329
Soliditet (%)	9,2	1,4

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

20250715086661

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	**25**	**2 420**	**-2 329**	**116**
Bolagsbildning				**0**
Erhållna aktieägartillskott		1 280		**1 280**
Balanseras i ny räkning		-2 329	2 329	**0**
Årets resultat			383	**383**
Belopp vid årets utgång	**25**	**1 371**	**383**	**1 779**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 370 877
Årets resultat	382 577
Medel att disponera	**1 753 454**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	1 753 454
Summa	**1 753 454**

Resultatdispositionen är angiven i kronor.

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

20250715086662

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-03-02 2023-12-31
	1 2 3		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-81	-92
Summa rörelsekostnader		**-81**	**-92**
Rörelseresultat		**-81**	**-92**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		750	-2 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	172	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-670	-8
Summa finansiella poster		**252**	**-2 237**
Resultat efter finansiella poster		**171**	**-2 329**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		212	0
Summa bokslutsdispositioner		**212**	**0**
Resultat före skatt		**383**	**-2 329**
Årets resultat		**383**	**-2 329**

20250715086963

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	14 541	6 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 541**	**6 001**
Summa anläggningstillgångar		**14 541**	**6 001**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 857	2 443
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	68
Summa kortfristiga fordringar		**4 857**	**2 517**
Summa omsättningstillgångar		**4 857**	**2 517**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 398**	**8 518**

20250715086644

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		**25**	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 371	2 420
Årets resultat		383	-2 329
Summa fritt eget kapital		**1 754**	**91**
Summa eget kapital		**1 779**	**116**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 619	8 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	88
Summa kortfristiga skulder		**17 619**	**8 402**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	**19 398**	**8 518**

20250715086665

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bolaget upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Evolv VAII Holding 13 AB., org nr 559363-1962. med säte i Stockholm. Moderföretaget i den minsta koncern där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add II AB, org nr 559323-1458, med säte i Stockholm.

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-03-02 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	172	1

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till total 172 tkr(1 tkr).

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-03-02 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-670	-8

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till total -670 tkr(-8 tkr).

Not 6. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 231	
Inköp	0	161
Lämnade aktieägartillskott	8 540	8 070
Utgående anskaffningsvärden	**16 771**	**8 231**
Ingående nedskrivningar	-2 230	
Årets nedskrivningar	0	-2 230
Utgående nedskrivningar	**-2 230**	**-2 230**
Redovisat värde	**14 541**	**6 001**

20250715086666

Not 7. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andra ställda säkerheter	12 438	0
Summa ställda säkerheter	**12 438**	**0**

Pantsatta aktier för sina dotterbolag.

Inga eventualförpliktelser föreligger.

STOCKHOLM 2025 -05- 27

Jonas Andersson
Styrelseordförande

Erik Dansbo

Johan Karlsson

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Slättö Value Add II AB

559323-1458

Årsredovisningen omfattar:

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

Övrigt

Hållbarhetsrelaterade upplysningar 37

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD II AB

Styrelsen för Slättö Value Add II AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Slättö Value Add II AB är en svensk alternativ investeringsfond (AIF) registrerad hos Finansinspektionen som förvaltas av Slättö Förvaltning AB. Fonden (koncernen) har ett brett investeringsmandat med nuvarande inriktning mot bostäder, hotell och lager- och logistikfastigheter. Koncernen investerar både genom förvärv av kassaflödesfastigheter och genom projektutveckling. och samarbetar även med andra parter i joint venture-strukturer.

Koncernen har inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som uthyrning, fastighetsförvaltning, projektutvecklare och affärsutvecklare för att driva pågående projekt.

Väsentliga händelser under året

Koncernen har nettoinvesterat motsvarande cirka 1,2 miljarder kronor i förvaltningsfastigheter under året (exklusive innehav i joint ventures). Värdeförändringar på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för helåret till 149,9 miljoner kronor. Av koncernens totala ekonomiska exponering är 54 procent hänförligt till affärsområdet Bostad, 35 procent hänförligt till affärsområdet Logistik och lättindustri och 11 procent hänförligt till affärsområdet Hotell.

Bostad

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 32 procent hänförligt till affärsområdet Bostad (exklusive innehav i joint venture-strukturer). Under året har koncernen nettoinvesterat cirka 1,0 miljarder kronor inom affärsområdet. Väsentliga transaktioner och händelser under året omfattar:

Förvärv av en bostadsportfölj i Finland för ett överenskommet fastighetsvärde om 87,2 miljoner euro. Portföljen tillträddes i juli och avser tio fastigheter.

Slättö Sveaviken Bostad AB, ett bolag som koncernen äger till 50 procent, har under året förvärvat fastigheter om ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 288 miljoner kronor samt färdigställt utvecklingsprojekt motsvarande 208 bostäder.

Logistik och lättindustri

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 53 procent hänförligt till affärsområdet Logistik och lättindustri. Under året har koncernen nettoinvesterat cirka 5,2 miljoner kronor inom affärsområdet. Väsentliga transaktioner och händelser under året omfattar:

Förvärv av en logistikfastighet i Finland för ett överenskommet fastighetsvärde om 10,7 miljoner euro.

Avyttring av en lättindustrifastighet i Åmål för ett överenskommet fastighetsvärde om 185 miljoner kronor till Logistea AB (publ). Koncernen erhöll aktier i Logistea AB (publ) genom en riktad nyemission i samband med försäljningen.

Hotell

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 15 procent hänförligt till affärsområdet Hotell. Under året har koncernen nettoinvesterat cirka 167 miljoner kronor inom affärsområdet. Väsentliga transaktioner och händelser omfattar investeringar i pågående utvecklingsprojekt av hotell i Finland och Sverige. Under året färdigställdes koncernens första investering omfattande 55 hotellrum i Helsingfors.

Koncernen har under året ingått ett strategiskt samarbete med Strawberry Fields & Strawberry Hotel Group för att bygga en ny nordisk hotellkedja som går under namnet Stopover.

Övriga investeringar

Under året har koncernen, inklusive finansiering i joint venture-strukturer, upptagit långfristig finansiering om total 970 miljoner kronor. Dessutom har koncernen upphandlat byggnadskreditivramar om 45 miljoner kronor för projekt och investeringar. Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering har koncernen säkrat två revolverande kreditfaciliteter med ett sammanlagt värde om 445 miljoner kronor.

Under året kallade fonden på 465 miljoner kronor som tillfördes eget kapital genom tillskott. Totalt neddraget kapital från investerare uppgår per årsskiftet till cirka 2,1 miljarder kronor.

Finansiering

Under året har koncernen, inklusive finansiering i joint venture-strukturer, upptagit långfristig finansiering om total 970 miljoner kronor. Dessutom har koncernen upphandlat byggnadskreditivramar om 45 miljoner kronor för projekt och investeringar. Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering har koncernen säkrat två revolverande kreditfaciliteter med ett sammanlagt värde om 445 miljoner kronor.

Under året kallade fonden på 465 miljoner kronor som tillfördes eget kapital genom tillskott. Totalt neddraget kapital från investerare uppgår per årsskiftet till cirka 2,1 miljarder kronor.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Övrigt

På extra bolagsstämma i oktober 2024 godkändes och beslutades en utdelning avseende återbetalning tillskott om 70 miljoner kronor som utbetalades kort därefter.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2024

Driftöverskottet uppgick för året till 114 444 tkr (77 505) och ett förvaltningsresultat om -32 578 tkr (-16 410). Ökningen i driftöverskottet beror främst på att koncernen förvärvat bostadsbestånd i Finland under året samt färdigställt hotell.

Resultatet för året uppgick till 151 122 tkr (58 434) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 149 907 tkr (83 812). Förändringen mot föregående år beror främst på förvärv under året samt färdigställda projekt i Finland.

Koncernen redovisade per 31 december 2024 positiva värdeförändringar avseende värdeförändringar av finansiella instrument om 55 523 tkr (53 785) vilket främst beror på innehavet i Logistea som avyttrades under året.

Balansräkningen perioden januari – december 2024

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick till 4 973 033 tkr (3 439 681) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 3 338 716 tkr (1 993 761) och andelar i joint ventures 646 858 tkr (649 929).

Förändringen av förvaltningsfastigheter kommer av årets förvärv främst inom bostäder där koncernen förvärvade en portfölj i Finland. Koncernens andelar i joint venture består av innehavet i Slättö Sveaviken Bostad AB, som avser en del av koncernens bestånd inom bostäder.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 429 672 tkr (1 849 852) med en soliditet på 48,9% (53,8). I samband med att koncernen investerar i nya tillgångar har koncernen kallat på tillskott från investerare som tillförts eget kapital under året. Utdelning till investerare har även skett under året.

Skulder

Den räntebärande finansieringen uppgick per 31 december 2024 till 2 179 632 tkr (1 378 551) Ökningen av räntebärande skulder hänförs till de fastighetsförvärv och projekt som skett och inletts under året.

Framtida utveckling

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 samt att driva utvecklingen av de kvarvarande projekten, leverera på de liggande affärsplanerna samt att ha en opportunistisk inställning till försäljningar när tillfällen uppstår. Koncernen följer marknadsutvecklingen noggrant och är redo att agera snabbt ifall ändrade förutsättningar skulle påverka koncernens förmåga att leverera på sina långsiktiga mål.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning *i tkr*	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	145 625	94 376	28 397	0	-
Resultat före skatt	172 324	121 187	160 634	94 001	-
Balansräkning i *tkr*					
Eget kapital	2 429 672	1 849 852	1 160 495	409 386	-
Balansomslutning	4 973 033	3 439 681	2 043 840	502 355	-
Soliditet	48,9%	53,8%	56,8%	93,4%	-

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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
Strategiska risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar koncernen kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
Operationella risker		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due dilligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för, bostäder, hotell, 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. 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, 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 kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyrningar och förseningar.
Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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 banklån, byggnadskreditiv och kapitaltillskott från investerare.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Lån ska förlängas i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden. Risk för att bankernas krav ändras med kort varsel för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.
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 (Koncernen)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	1 894 441 966
Årets resultat	87 854 858
	1 982 296 824

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	1 982 296 824
	1 982 296 824

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Koncernens resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2		
Hyresintäkter	3, 4	145 625	94 376
Övriga intäkter	3	4 180	18 572
Drift- och underhållskostnader	5	-35 360	-35 442
Driftöverskott		**114 444**	**77 505**
Centraladministration	5, 6	-58 075	-88 423
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	-3 071	31 065
Finansiella intäkter	8	56 833	33 724
Finansiella kostnader	9	-142 603	-70 110
Avskrivningar		-107	-171
Förvaltningsresultat		**-32 578**	**-16 410**
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		-529	0
Resultat före värdeförändringar		**-33 107**	**-16 410**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	149 907	83 812
Värdeförändringar finansiella instrument	11	55 523	53 785
Resultat före skatt		**172 324**	**121 187**
Skatt	12	-21 202	-62 752
ÅRETS RESULTAT		**151 122**	**58 434**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		143 940	58 434
Innehav utan bestämmande inflytande		7 181	-

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		151 122	58 434
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		10 357	-10 890
Summa övrigt totalresultat		**10 357**	**-10 890**
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		154 297	47 544
Innehav utan bestämmande inflytande		7 181	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**161 479**	**47 544**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 338 716	1 993 761
Nyttjanderättstillgångar	14	143 557	30 593
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	646 858	649 929
Uppskjuten skatt	12	506	506
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	1 677	175 817
Andra långfristiga fordringar		21	21
Summa anläggningstillgångar		**4 131 335**	**2 850 626**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2 335	3 079
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	734 452	520 050
Skattefordran		4 860	-
Övriga fordringar		34 166	25 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 907	7 027
Likvida medel	19	62 979	33 889
Summa omsättningstillgångar		**841 698**	**589 053**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 973 033**	**3 439 681**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	56	56
Övrigt tillskjutet kapital		2 055 125	1 590 125
Reserver		4 454	-5 903
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		339 513	265 574
Innehav utan bestämmande inflytande		30 523	0
Summa eget kapital		**2 429 672**	**1 849 852**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	114 640	95 196
Räntebärande skulder	21	1 524 679	882 332
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	22, 23, 26	8 039	3 550
Andra långfristiga skulder		10 024	40
Leasingskulder		143 557	30 593
Summa långfristiga skulder		**1 800 938**	**1 011 711**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	654 954	496 219
Leverantörsskulder		4 687	3 005
Skatteskulder		6 168	2 418
Övriga kortfristiga skulder	24	41 721	40 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	34 893	35 898
Summa kortfristiga skulder		**742 423**	**578 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 973 033**	**3 439 681**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i TKR

	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Valutaom-räknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämm-ande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**46**	**948 323**	**4 987**	**207 139**	**1 160 495**	**-**	**1 160 495**
Årets resultat				58 434	58 434	-	**58 434**
Övrigt totalresultat			-10 890		-10 890	-	
Årets totalresultat			**-10 890**	**58 434**	**47 544**	**-**	**47 544**
Kostnad nyemission	11	-506			-495	-	**-495**
Aktieägartillskott		642 308			642 308	-	**642 308**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**56**	**1 590 125**	**-5 903**	**265 573**	**1 849 851**	**-**	**1 849 852**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**56**	**1 590 125**	**-5 903**	**265 573**	**1 849 851**	**-**	**1 849 851**
Årets resultat				143 940	143 940	7 181	151 122
Övrigt totalresultat			10 357	-	10 357	-	10 357
Årets totalresultat			**10 357**	**143 940**	**154 297**	**7 181**	**161 479**
Nyemission	0				0	-	0
Aktieägartillskott		465 000			465 000	23 341	488 341
Utdelning				-70 000	-70 000	-	-70 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	**56**	**2 055 125**	**4 454**	**339 513**	**2 399 149**	**30 523**	**2 429 672**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	19		
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		-33 107	-16 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-33 480	-58 275
Betald inkomstskatt		-3 738	-451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-70 325**	**-75 137**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter			
Förändring av rörelsefordringar		-6 356	13 862
Förändring av rörelseskulder		226	-21 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-76 454**	**-83 239**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 180 654	-843 777
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-165 880	-48 836
Försäljning av fastigheter		105 576	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-17 408	-118 482
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		332 421	-
Utlåning till intresseföretag/joint ventures		-164 641	-162 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 090 586**	**-1 173 545**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-70 000	-
Aktieägartillskott		465 000	641 813
Aktieägartillskott minoritet		23 341	-
Upptagna räntebärande skulder		1 354 932	1 084 095
Amortering av räntebärande skulder		-577 281	-483 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 195 993**	**1 241 969**
Årets kassaflöde		**28 952**	**-14 816**
Likvida medel vid årets början		33 889	48 551
Kursdifferens i likvida medel		137	153
Likvida medel vid årets slut		**62 979**	**33 889**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2		
Centraladministration		-24 733	-60 933
Rörelseresultat		**-24 733**	**-60 933**
Finansiella intäkter	8	128 997	100 035
Finansiella kostnader	9	-137 070	-84 185
Resultat efter finansiella poster		**-32 806**	**-45 083**
Bokslutsdispositioner (erhållet koncernbidrag)		120 661	-
Resultat före skatt		**87 855**	**-45 083**
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		**87 855**	**-45 083**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TKR		
Årets resultat	87 855	-45 083
Övrigt totalresultat		-
ÅRETS TOTALRESULTAT	**87 855**	**-45 083**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Moderbolagets balansräkning

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	1 834 372	1 304 372
Summa anläggningstillgångar		**1 834 372**	**1 304 372**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 709 461	1 948 216
Övriga fordringar	18	559	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		557	5 912
Likvida medel	19	3 576	8 593
Summa omsättningstillgångar		**2 714 154**	**1 963 342**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 548 526**	**3 267 714**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	56	56
Summa bundet eget kapital		**56**	**56**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		492 073	492 073
Balanserat resultat		1 402 369	1 052 452
Årets resultat		87 855	-45 083
Summa fritt eget kapital		**1 982 297**	**1 499 442**
Summa eget kapital		**1 982 353**	**1 499 499**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	248 766	376 000
Leverantörsskulder		0	112
Skulder till koncernföretag		2 316 028	1 386 692
Övriga kortfristiga skulder	24	3	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 375	5 366
Summa kortfristiga skulder		**2 566 173**	**1 768 215**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 548 526**	**3 267 714**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i TKR

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**46**	**492 579**	**410 144**	**902 768**
Årets resultat			-45 083	-45 083
Årets totalresultat			**-45 083**	**-45 083**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	11	-506		**-495**
Aktieägartillskott			642 308	**642 308**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**56**	**492 073**	**1 007 370**	**1 499 499**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**56**	**492 073**	**1 007 370**	**1 499 499**
Årets resultat			87 855	87 855
Årets totalresultat			**87 855**	**87 855**
Nyemission	**0**		0	0
Aktieägartillskott			465 000	465 000
Utdelning			-70 000	-70 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	**56**	**492 073**	**1 490 223**	**1 982 353**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	19		
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-32 806	-45 083
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-31 312	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-64 118**	**-44 891**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-506 172	-695 451
Förändring av rörelseskulder		299 273	48 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-271 017**	**-692 311**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		465 000	641 813
Utbetald utdelning		-70 000	-
Upptagna långfristiga lån		24 000	316 000
Amortering av lån		-153 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**265 999**	**667 813**
Årets kassaflöde		**-5 018**	**-24 498**
Likvida medel vid årets början		8 593	33 092
Likvida medel vid årets slut		**3 576**	**8 593**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Redovisningsprinciper och noter

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Slättö Value Add II AB, org. nr 559323-1458, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 27 nedan.

Moderbolag till Slättö Value Add II AB är Slättö Förvaltning AB, org. nr 556920-6724. Brofund Group AB, org. nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas på årsstämman under 2025 för fastställande

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i 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 svenska kronor, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals kronor (Tkr). Verksamheten inom koncernen är koncentrerad till Sverige varvid omfattning av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är mycket begränsad.

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

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.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

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.

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 (KR), 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 postern ”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.

Samarbetsarrangemang / joint ventures
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 joint ventures”” i resultaträkningen.

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

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 förvaltningsfastigheter under uppförande ifall 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 förvaltningsfastigheter under uppförande i längre projekt. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

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.

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 och i respektive not.

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 22.

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".

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: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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.

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

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

Not 3 Fördelning av intäkter

Redovisningsprinciper

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.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	145 625	94 376	-	-
Övriga intäkter	4 180	18 572	-	-
Summa	**149 805**	**112 947**	**-**	**-**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Leasingavgifter inom 0-1 år	73 596	78 209	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	64 137	68 600	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	49 768	60 643	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	42 353	52 156	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	40 753	45 824	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	151 191	248 983	-	-
Summa	**421 797**	**554 415**	**-**	**-**

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 9 345 tkr (4 479 tkr).

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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.

I nedan tabell återfinns kontraktsförfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 3 månaders förfallotid.

	Koncern	
	Antal kontrakt	**Kontraktsvärde**
2025	19	6 587
2026	11	15 923
2027	11	34 766
2028	3	7 240
2029	5	18 117
2030+	12	339 163
Summa	**61**	**421 797**
Bostäder	-	-
Summa	**61**	**421 797**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern		Moderföretag	
Drifts- och underhållskostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Drifts- och underhållskostnader	-24 308	-27 754	-	-
Fastighetsskatt	-5 432	-1 917	-	-
Administrationskostnader	-5 620	-5 771	-	-
Summa	**-35 360**	**-35 442**	**-**	**-**

Centraladministration				
Management fee koncernföretag	-40 301	-70 818	-19 303	-54 932
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-11 528	-12 245	-3 910	-4 707
Redovisningstjänster	-6 052	-5 148	-1 244	-732
Övriga kostnader	-195	-213	-276	-562
Summa	**-58 075**	**-88 423**	**-24 733**	**-60 933**

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncern		Moderföretag	
KPMG	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Revisionsuppdrag	-1 446	-749	31	-74
Övriga uppdrag	-20	-	-20	-
Summa	**-1 466**	**-749**	**11**	**-74**

	Koncern		Moderföretag	
Ernst & Young AB	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Revisionsuppdrag	-	-650	-	-977
Övriga uppdrag	-	-148	-	-
Summa	**-**	**-798**	**-**	**-977**

Med revisorsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	-3 071	31 065	-	-
Summa	**-3 071**	**31 065**	**-**	**-**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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."

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	6 420	349	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	128 997	100 035
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	49 761	33 351	-	-
Övriga finansiella intäkter	653	24	-	-
Summa	**56 833**	**33 724**	**128 997**	**100 035**

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader	-135 676	-68 757	-39 170	-32 434
Räntekostnader, koncernföretag	0	-0	-95 918	-51 039
Periodisering av lånekostnader	-5 549	-888	-1 766	-191
Övriga finansiella kostnader	-1 302	-767	-187	-495
Valutakursdifferenser	-76	301	-28	-25
Summa	**-142 603**	**-70 110**	**-137 070**	**-84 185**

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Värdeförändringar orealiserad	158 273	83 812	-	-
Värdeförändringar realiserad	-8 366	0	-	-
Summa	**149 907**	**83 812**	**-**	**-**

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	19 948	-	-	-
Orealiserad värdeförändring fordran/övriga värdepapper	40 041	57 335	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-4 466	-3 550	-	-
Summa	**55 523**	**53 785**	**-**	**-**

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.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

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.

	Koncern		Moderföretag	
Redovisad i resultaträkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 614	-2 680	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-214	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-30 851	-46 911	-	-
- avseende finansiella instrument	12 543	-12 542	-	-
- avseende obeskattade reserver	-66	-619	-	-
Summa	**-21 202**	**-62 752**	**-**	**-**

Avstämning av effektiv skatt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	**172 324**	**121 187**	**87 855**	**-45 083**
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-35 499	-24 964	-18 098	9 287
Skatteeffekt andra skattesatser	691	484	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-214	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 573	-1 048	-74	-9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10 228	7 213	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	7 285	-22 612	19 827	-12 587
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	6 728	-17 469	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-10 015	-3 843	-1 655	3 309
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	2 166	-513	-	-
Summa	**-21 202**	**-62 752**	**-**	**-**

	Koncern		Moderföretag	
Uppskjuten skatteskuld	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	113 430	81 515	-	-
- avseende finansiella instrument	-1	12 542	-	-
- avseende obeskattade reserver	1 210	1 139	-	-
Summa	**114 640**	**95 196**	**-**	**-**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 131 329 tkr (170 980). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Förändring uppskjuten skatt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Belopp vid årets ingång	95 196	34 723	-	-
Redovisad i resultaträkningen	18 374	60 072	-	-
Tillkommit via förvärv	-	969	-	-
Omvärderingseffekt	1 070	**-568**	-	-
Belopp vid årets utgång	**114 639**	**95 196**	**-**	**-**

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

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) och förvaltningsfastigheter under uppförande.

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.

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc6030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef6f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

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 i enlighet med IAS 23 - Lånekostnader. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs nedan.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående verkligt värde	1 993 761	1 004 306	-	-
Tillgångsförvärv	1 195 471	873 220	-	-
Investeringar i fastigheter	165 880	48 836	-	-
Avyttring av fastigheter	-194 175	-1 187	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	153 481	83 812	-	-
Valutakursdifferenser	24 299	-15 226	-	-
Utgående värde	**3 338 716**	**1 993 761**	**-**	**-**

	2024			2023	
	Bostäder	**Logistik/ Lättindustri**	**Hotell**	**Logistik/ Lättindustri**	**Hotell**
Ingående verkligt värde	-	1 712 299	281 462	1 004 305	-
Tillgångsförvärv	1 015 138	167 721	12 612	638 546	234 567
Investeringar i fastigheter	-	23 038	142 842	30 830	18 265
Avyttring av fastigheter	-	-194 175	-	-1 187	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	46 675	48 677	58 129	43 963	39 748
Valutakursdifferenser	5 214	8 489	10 597	-4 157	-11 118
Utgående värde	**1 067 027**	**1 766 048**	**505 641**	**1 712 299**	**281 462**

Fastigheter ägda av Slättö Value Add II 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.

Förvaltningsfastigheter under uppförande
Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter som utvecklas ämnade för koncernens förvaltning och har ett syfte att generera hyresintäkter. En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då koncernen beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen. Om dessa inte initialt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetat produktionskostnad. När kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc6030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe958a6ef6f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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, då avtalat värde används som värdering.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2023 –2024. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

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

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 10-20 år.

Värderingsantaganden
Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-20 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntingskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Väsentliga åtaganden
Inga väsentliga åtaganden finns kopplat till fastighetstransaktioner varken för avyttring eller vid förvärv.

Sammanfattning värderingsantaganden	Bostäder	Lager/lättindustri	Hotell
Antal värderingsobjekt	8	24	2
Värdetidpunkt	2024-12- 31	2024-12-31	2024-12-31
Inflationsantagande (långsiktigt)	2%	2%	2%
Kalkylperiod	10 år	10 -18 år	17-20 år
Direktavkastning	5%	5,3-9,5%	5.5-5,6%
Långsiktig vakans	3,23%	4,99%	0,74%
Marknadshyra	2 149-2 971 kr/kvm	333-1 930 kr/kvm	1 516-5 031 kr/kvm
DoUH-kostnader	453-882 kr/kvm	3-290 kr/kvm	30-816 kr/kvm

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

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.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

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%	-114 100 / 125 700
Hyresintäkt	5%	146 300 / -146 300
Driftskostnader	5%	-32 900 /32 900
Vakansgrad	2%	-65 100 / 57 000

Not 14 Tomträttsavgälder och arrenden

Redovisningsprincip

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

	Koncern		Moderföretag	
Leasingskulder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	30 593	-	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	112 963	30 593	-	-
Summa	**143 557**	**30 593**	**-**	**-**

Tillgångar med nyttjanderätt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	30 593	-	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	112 963	30 593	-	-
Summa	**143 557**	**30 593**	**-**	**-**

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3%

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	649 929	618 865	-	-
Resultatandel	-3 071	31 065	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**646 858**	**649 929**	-	-

			Koncern			
			Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Joint ventures						
Slättö Sveaviken Bostad AB	559340-8957	Stockholm	50%	50%	646 858	649 929
Summa					**646 858**	**649 929**

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

Joint venture-strukturer inom koncernen är skapade för att hantera någon form av risk och förväntas samtidigt ge god avkastning. Koncernens JV-partner är även erkänt duktiga på fastighetsutveckling och bidrar i övrigt med värdefull kompetens. Vidare kan det exempelvis handla om att göra en investering mindre kapitalintensiv för att passa fondens övergripande portfölj samt för att hitta partners som kan bära produktions- och utvecklingsrisk.

Koncernen har en joint venture-struktur tillsammans med Sveaviken Bostad vilken innefattar ett 50-procentigt ägande avseende aktierna i Slättö Sveaviken Bostad AB. Den gemensamma joint venture-strukturen kommer att utveckla drygt 1 800 lägenheter, varav drygt 500 lägenheter har färdigställts.

Resultat och balansräkning för Slättö Sveaviken Bostad AB i sammandrag redovisas nedan.

	Slättö Sveaviken Bostad AB	
Resultaträkning	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	28 200	5 214
Resultat före värdeförändringar och skatt	10 463	-2 813
Årets resultat	-307 865	-318 710

	Slättö Sveaviken Bostad AB	
Balansräkning	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar	4 356 555	3 762 915
Omsättningstillgångar	65 925	34 877
Långfristiga skulder	-1 809 174	-851 182
Kortfristiga skulder	-1 756 083	-1 800 695
Summa nettotillgångar	**857 223**	**1 145 915**

Slättö Sveaviken Bostad AB
Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Slättö Sveaviken Bostad AB under innevarande eller föregående år. Resultatandelen i koncernen fördelar sig enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel.

Not 16 Fordringar och skulder, intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
Långfristiga fordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående värde	520 050	324 249	-	-
Årets förändring	214 402	195 801	-	-
Summa	**734 452**	**520 050**	**-**	**-**

	Koncern		Moderföretag	
Långfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Slättö Sveaviken Bostad AB	734 452	520 050	-	-
Summa	**734 452**	**520 050**	**-**	**-**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående värde	175 817	-	-	-
Förvärv	-	118 482	-	-
Värdeförändring	40 041	57 335	-	-
Försäljningar	-214 181	-	-	-
Utgående värde	**1 677**	**175 817**	**-**	**-**

Not 18 Övriga fordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Moms	13 241	9 892	-	-
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	9 655	10 026	-	-
Skattekonto	4 157	2 894	-	-
Övriga poster	7 113	2 196	559	620
Summa	**34 166**	**25 008**	**559**	**620**

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

Not 19 Kassaflöde och likvida medel

Redovisningsprincip

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

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

	Koncern		Moderföretag	
Erlagd och erhållen ränta	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Erlagd ränta	-125 297	-63 970	-39 170	-32 433
Erhållen ränta	6 420	373	-	-
Summa	**-118 877**	**-63 597**	**-39 170**	**-32 433**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultatandel joint ventures	3 071	-31 065	-	-
Avskrivningar	107	171	-	-
Orealiserade valutakurseffekter	76	-301	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	5 549	888	1 766	191
Förändring upplupna räntor	-42 283	-27 968	-33 078	-
Summa	**-33 480**	**-58 275**	**-31 312**	**191**
Likvida medel				
Kassa och bank	62 979	33 889	3 576	8 593
Summa	**62 979**	**33 889**	**3 576**	**8 593**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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.

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 2024-12-31	**56 448**	**56 448**
Nyemission	180	180
Per 2023-12-31	**56 268**	**56 268**
Nyemission	10 688	10 688
Per 2022-12-31	**45 580**	**45 580**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Aktiekapitalet består per 2024-12-31 av 56 448 kr fördelat på:

16 250 stamaktier av serie A med 162 500 röster
8 750 stamaktier av serie B med 8 750 röster
14 958 preferensaktier av serie C1 med 14 958 röster
8 222 preferensaktier av serie C2 med 8 222 röster
0 preferensaktier av serie C3 med 0 röster
8 268 preferensaktier av serie C4 med 8 268 röster

Stamaktier av serie A har ett röstvärde om 10 röster per aktie.
Stamaktier av serie B och preferensaktier av serie C1, C2, C3 och C4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

Under året har det skett en nyemission vilken har ökat aktiekapitalet med 180 kr.

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 21 Räntebärande skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 527 345	886 515	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 000	-	-	-
Periodiserade lånekostnader	-5 666	-4 183	-	-
Summa långfristiga skulder	**1 524 679**	**882 332**	**-**	**-**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	406 298	496 219	-	376 000
Obligationslån	250 000	-	250 000	-
Periodiserade lånekostnader	-1 345	-	-1 234	-
Summa kortfristiga skulder	**654 954**	**496 219**	**248 766**	**376 000**
Summa räntebärande skulder	**2 179 632**	**1 378 551**	**248 766**	**376 000**

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 6,27% (7,48%). 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 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. Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc6030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef6f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

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 vid färdigställande med hjälp av fastränteIån eller räntederivat, främst ränteswappar och räntetak. Koncernen har haft ränteswappar under året. Av den totala seniora upplåningen utgörs 50% (59%) av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2,6 – 9,9% och den genomsnittliga räntan är 6,3%.

Känslighetsanalys
Om räntorna på upplåning per den 2024-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 10 010 TSEK (8 088) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

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

Kreditriskexponering
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

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

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

Koncernen 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 kommer att arbeta aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Lån ska förlängas i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

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

Koncernen per 31 december 2024	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1-2 år**	**Mellan 2-4 år**	**Mellan 4-5 år**
Räntebärande skulder	752 373	456 761	464 017	867 966
Varav räntor	93 588	*59 254*	*109 260*	*99 382*
Övriga skulder	41 721	-	-	-
Leverantörsskulder	4 687	-	-	-
Upplupen räntekostnad	5 394	-	-	-
Summa	**804 175**	**456 761**	**464 017**	**867 966**

Koncernen per 31 december 2023	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1-2 år**	**Mellan 2-4 år**	**Mellan 4-5 år**
Räntebärande skulder	520 904	253 847	779 052	38 416
Varav räntor	*46 497*	*18 366*	*139 066*	*9 721*
Övriga skulder	40 578	-	-	-
Leverantörsskulder	3 005	-	-	-
Upplupen räntekostnad	5 664	-	-	-
Summa	**570 152**	**253 847**	**779 052**	**38 416**

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

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

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

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som 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 övriga långfristiga värdepappersinnehav 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 intressebolag och joint ventures, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument."

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

För koncernens avtalstillgångar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2024		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	21	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	1 677	-
Fordringar hos Joint Ventures	734 452	-	-
Kundfordringar	2 335	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2 907	-	-
Övriga fordringar	34 148	-	-
Likvida medel	62 979	-	-
Summa	**836 842**	**1 677**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 524 679
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	8 039	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	10 024
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	654 954
Leverantörsskulder	-	-	4 687
Övriga skulder	-	-	41 721
Upplupna kostnader	-	-	34 893
Summa	**-**	**8 039**	**2 270 958**

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 anskaffningsvärde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	21	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	175 817	-
Fordringar hos Joint Venture	520 050	-	-
Kundfordringar	3 079	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7 027	-	-
Övriga fordringar	25 008	-	-
Likvida medel	33 889	-	-
Summa	**589 076**	**175 817**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	882 332
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	3 550	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	40
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	496 219
Leverantörsskulder	-	-	3 005
Övriga skulder	-	-	40 578
Upplupna kostnader	-	-	35 898
Summa	**-**	**3 550**	**1 458 072**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

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

(a) Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

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

(c) Finansiella instrument i nivå 3.
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Under räkenskapsår 2024 och 2023 återfinns endast finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i koncernen.

Koncernen	Nivå verkligt värde hierarkin	2024	2023
Derivatinstrument	2	-8 039	-3 550
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	1 677	175 617

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

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

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Momsskulder	11 190	4 467	-0	-0
Handpenningar	150	190	-	25
Skuld för tilläggsköpeskillingar	29 423	29 718	-	-
Övriga poster	958	6 203	3	-
Summa	**41 721**	**40 576**	**3**	**25**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalade hyror	15 102	11 141	-	-
Förutbetalda ränteintäkter	-	70	-	-
Upplupna projektkostnader	1 214	420	-	-
Upplupna räntekostnader	5 653	5 664	-	-
Upplupna kostnader för revision	1 514	300	99	-
Övriga poster	11 410	18 303	1 276	5 386
Summa	**34 893**	**35 898**	**1 375**	**5 386**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 26 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncern					
	2024-01-01	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut	1 382 735	-	1 360 160	-577 281	18 030	**2 183 644**
Övriga räntebärande skulder	-	-	3 000	-	-	**3 000**
Periodiserade lånekostnader	-4 184	-	-	-8 227	5 399	**-7 012**
Summa	**1 378 551**	**-**	**1 363 160**	**-585 508**	**23 430**	**2 179 633**

	2023-01-01	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	785 177	-2 364	1 088 779	-483 939	-4 918	**1 382 735**
Periodiserade lånekostnader	-	-479	-	-4 684	979	**-4 184**
Summa	**785 177**	**-2 843**	**1 088 779**	**-488 623**	**-3 939**	**1 378 551**

	Moderföretaget					
	2024-01-01	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut	376 000	-	24 000	-150 000	-	**250 000**
Periodiserade lånekostnader	-	-	-	-3 000	1 766	**-1 234**
Summa	**376 000**	**-**	**24 000**	**-153 000**	**1 766**	**248 767**

	2023-01-01	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	350 000	-	316 000	-290 000	-	**376 000**
Periodiserade lånekostnader	-	-	-	-	-	**-**
Summa	**350 000**	**-**	**316 000**	**-290 000**	**-**	**376 000**

Not 27 Andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2024	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	1 304 372	602 372
Ovillkorade aktieägartillskott	530 000	702 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 834 372**	**1 304 372**
Utgående redovisat värde	**1 834 372**	**1 304 372**

			Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Slättö VAII Holding AB	559332-5102	Stockholm	100%	100%	1 834 372	1 304 372
					1 834 372	**1 304 372**

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsinteckningar	2 535 655	2 633 209	1 447 213	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	457 321	349 472		-
Summa	**2 992 976**	**2 982 681**	**1 447 213**	**-**

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 29 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	544 775	360 413	-	-
Summa	**544 775**	**360 413**	**-**	**-**

Not 30 Närstående

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktieägare				
Köpta tjänster	39 693	70 785	18 110	52 108
Skulder	4 350	15 093	1 276	10 925
Dotterföretag				
Ränteintäkter			128 997	100 035
Räntekostnader			-95 918	-51 039
Fordringar			2 709 461	1 948 216
Skulder			2 136 028	1 386 692
Intresseföretag/joint ventures				
Sålda tjänster	-	4 709	-	-
Ränteintäkter	49 761	33 351	-	-
Fordringar	734 452	520 050	-	-

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

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Slättö Value Add II har ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB, Slättö Sveaviken Bostad AB. SIBS AB ägs till 15,9% av Neptunia Invest AB. Slättö Value Add II ingår i Neptunia Invest ABs investmentsredovisning och betraktas därmed som närstående bolag. Slättö Value Add II ABs styrelseordförande 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.

Förvaltaren, Slättö Förvaltning AB, har utfört tjänster för koncernen (fonden) eller bolag ägda av koncernen. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor. Anställda som utför tjänster åt koncernen är anställda hos förvaltaren, Slättö Förvaltning AB. Under året har ersättningar till anställda utgått med följande belopp:

Totala ersättningsbeloppet till anställda
Antal ersättningsmottagare: 53 st.
Fast del: 64 036 tkr
Rörlig del: 6 161 tkr

Totala ersättningsbeloppet till ledande befattningshavare 13 258 tkr

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 73,6% (85,5%) av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 7,04% (7,84%).

Not 31 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	1 894 441 966
Årets resultat	87 854 858
	1 982 296 824

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	1 982 296 824
	1 982 296 824

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

Stockholm den 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 AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Value Add II AB, org. nr 559323-1458

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovinsingen och återfinns efter sida 36. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c83addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

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

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

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

Produktnamn: Slättö Value Add II AB **Identifieringskod för juridiska personer:** 549300ZXJWUK0RTXHW02

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 46% 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.*

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

• *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), så är miljömålet: Begränsning av klimatförändringar.

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

Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

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

98% av fondends tillgångar är i linje med miljömässiga och / eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och säkringsinstrument (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas.

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 i linje med Slättös Policy för ansvarsfulla investeringar 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, där samlas data in om växthusgasutsläpp och analyseras i ett tredjepartssystem. 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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c83addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

		klassificeringskriterier för klimatreducering.
Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling. Slättö kräver en uppförandekod för byggleverantörer samt självutvärdering för alla nya projekt.	Indiktator 3.1: Procent av nya leverantörer som har signerat Uppförandekod för leverantörer i nya utvecklingsprojekt vilka fonden investerat i.	Slättö kräver Uppförandekod för leverantörer samt självutvärderingar för alla nya projekt.

…och jämfört med föregående perioder?

Jämfört med 2023:

- *Egenskap 1: Ingen förändring*
- *Egenskap 2: Kassaflödesobjekt är i ett automatiserat energiövervakningssystem, Mestro. Äldre kassaflödestillgångar förvärvades av fonden, där affärsplanen är att förbättra framtida energiprestanda.*
- *Egenskap 3: Ingen förändring*

Förvärv som gjordes under 2024 ledde till en minskning av andelen investeringar som är förenliga med taxonomin, såsom anges nedan.

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

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

- *Miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.*

Under 2024 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgångar 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).

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c83addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar jämförs med CRREMs pathway för minskade växthusgaser för fastigheter i bruk.

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.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

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 och kassaflödestillgångar	*Bostad*	*28%*	*Sverige*
Kassaflödesfastigheter i Finland	*Bostad*	*22%*	*Finland*
Kassaflödesfastigheter inom hotel i Finland	*Hotel*	*10%*	*Finland*
Kassaflödesfastighet i Uddevalla	*Logistik & Lättindustri*	*5%*	*Sverige*
Kassaflödesfastighet i Finland	*Logistik & Lättindustri*	*4%*	*Finland*

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 säkringsinstrument (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas.

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 46% (omsättning, Opex) och 70% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

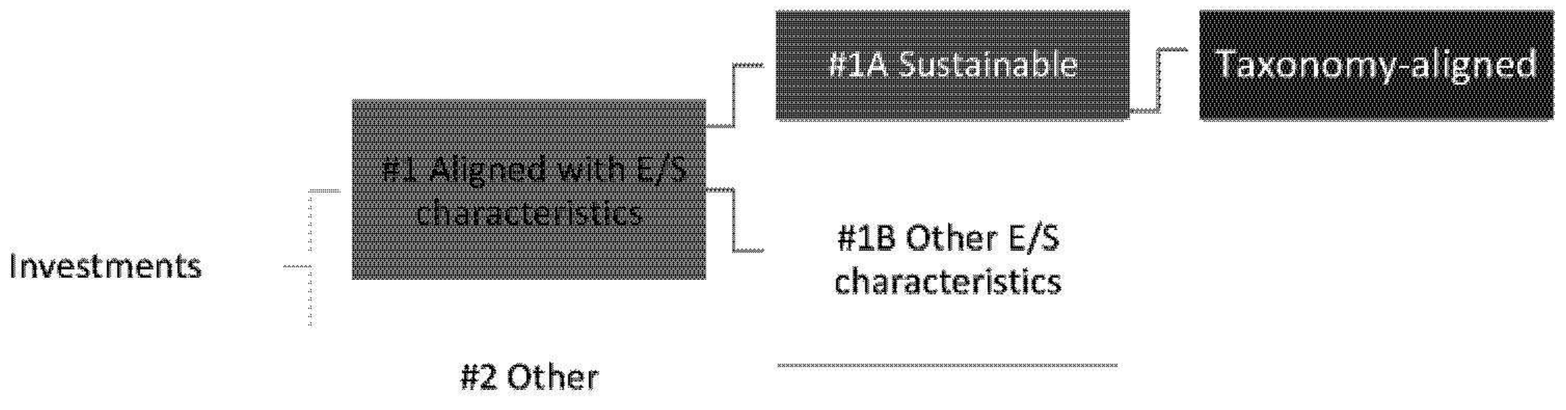
Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

98% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och säkringsinstrument (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga.

Fonden gör även hållbara investeringar.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174980aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c



#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.

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.

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Investeringarna gjordes huvudsakligen 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-taxanomin?

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

Ja:

I fossilgas I kärnenergi

✖ Nej

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

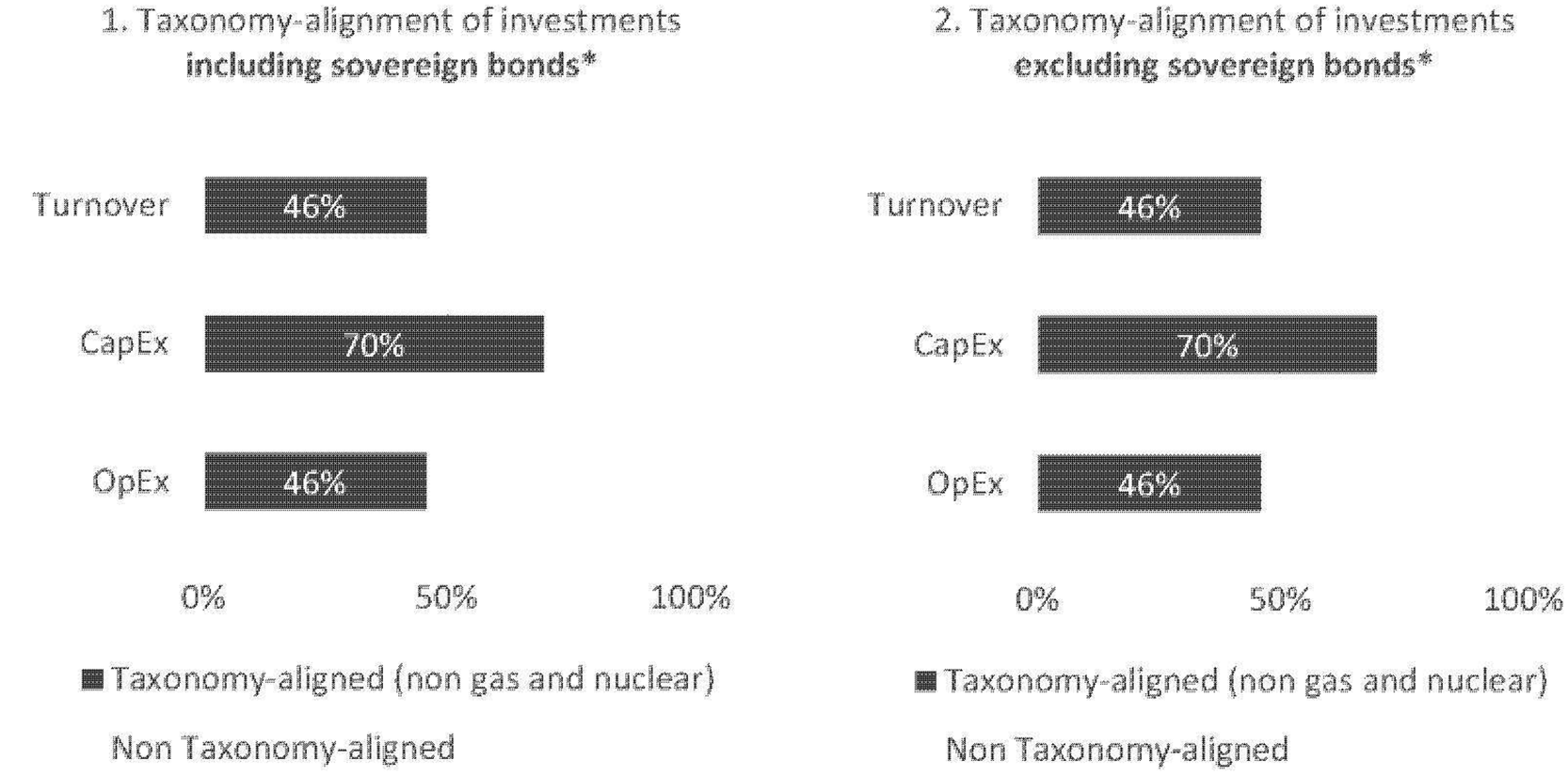
Den hållbara investering med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2023 var i ekonomisk verksamhet 7.7.

Kontanter i kassan ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

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

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a6ef8f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

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*

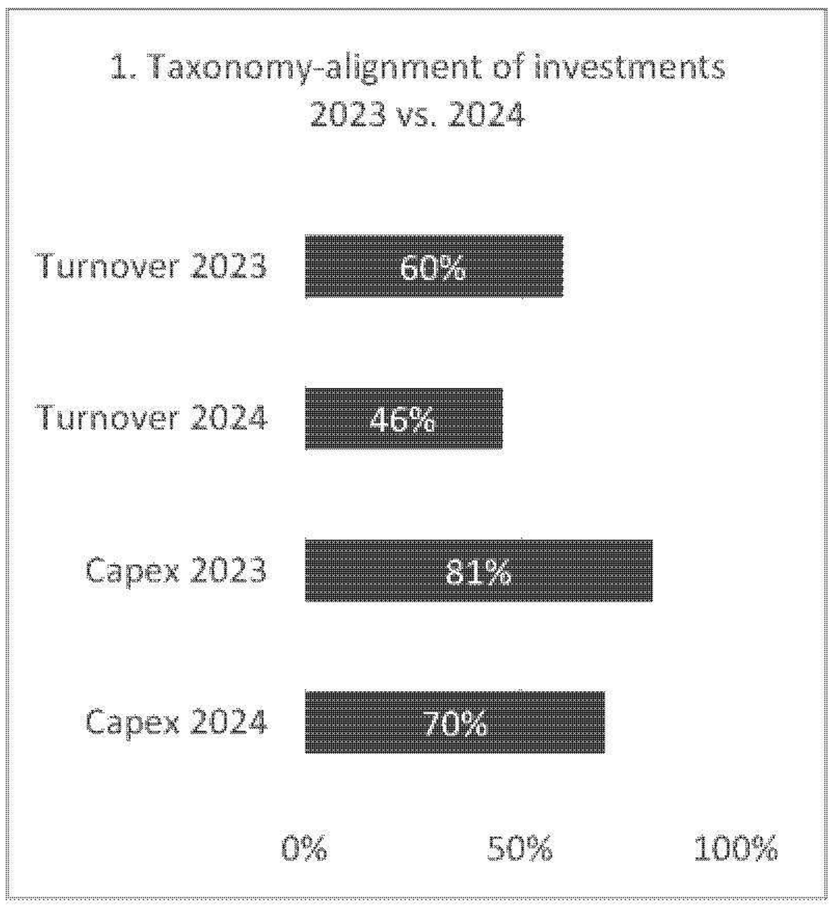
Verksamheter som är förenliga med taxanomin uttrycks som en andel av följande:

- **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.

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?



Andelen investeringar som är i linje med taxonomi minskade jämfört med 2023 eftersom fonden förvärvade äldre kassaflödestillgångar som inte är i linje med taxonomin. Affärsplanen för dessa tillgångar inkluderar att genomföra energiförbättringar för att uppnå överensstämmelse med taxonomin.

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe958a6ef6f37fca90f50fe7786fd47c0243ad21544c

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

98% av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter och säkringsinstrument (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas.

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

Under 2024 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:

- *Vid två hotellinvesteringar i Finland implementerade Slättö en brun-till-grön strategi där EPC-nivån för tillgångarna förbättrades från E till C för det färdigställda projektet K40 och förväntades nå A för L20-fastigheten, med certifiering LEED Gold eller högre.*
- *Genomförde en övergång från brunt-till-grönt för en L&LI-fastighet (logistic and light industrial) i Göteborg (Tingstadsvassen), som inkluderar energiförbättringar som ökar EPC-nivån från G till C. Även en annan fastighet, Hartwall i Finland, förbättrades för att uppnå EPC-nivån A.*
- *Påbörjade byggandet av ett nytt hotellprojekt i Joint Venture med Strawberry, med trämodulbyggföretaget Moelven; ambition att uppnå Swedish Green Building Councils certifiering NollCo2 för låga koldioxidutsläpp i byggandet.*
- *Kartlade alla investeringar mot EU:s taxonomikriterier för aktivitet 7.7.*
- *Fortsatt utveckling av projekttillgångar; Dessa projekt har energieffektivitetsstandarder som uppfyller kriterierna för begränsning av klimatförändringar i EU:s taxonomi.*
- *Fortsatte att inkludera kassaflödestillgångar i det automatiska energiuppföljningssystemet Mestro.*
- *Genomförde en klimatriskbedömning för tillgångar som är anpassade till EU:s taxonomikriterier för begränsning av klimatförändringar för verksamhet 7.7, för att säkerställa anpassning till kriterierna om att Inte Orsaka Betydande Skada när det gäller anpassning till klimatförändringar. Som ett resultat av detta har till exempel klimatanpassningsåtgärder genomförts för en tillgång inom L&LI (Kuröd).*
- *Genomförde due diligence på miljö- och sociala egenskaper innan vi förvärvade de tillgångar som fonden investerade i.*

Assently: b758d7b88f784fe14cd243db5b585917c63addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef8f37fca80f50fe7786fd47c0243ad21544c

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025

ÅR VA2 2024 inkl RB_påskrift 2025-04-08.pdf
(1468725 byte)
SHA-512: 70576adce56444e5cd6ca51db23f2b823\9a2e fccd01dcbd30d7ecfcf4361e29972d9f14899f5a73f114 f3215cb3d4b9eb46d298f2a8a38c95d868b40ca2cb775

Underskrifter

2025-04-09 09:12:36 (CET)

Erik Dansbo

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

2025-04-08 23:38:05 (CET)

Jonas Andersson

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

2025-04-08 16:04:52 (CET)

Lars Johan Karlsson

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

2025-04-09 17:32:27 (CET)

Mattias Johansson

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

assently

Undertecknandet intygas av Assently

ÅR VA2 2024 inkl RB påskrift 2025 04 08

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:
b758d7b88f784fe14cd243db5b585817c83addc8030aa174990aebda8e7e734e48571dc4de348f017ba7fe858a8ef6f37fca90f50fe7788fd47c0243ad21544c

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, Sverige.