

**Slättö Core Plus Holding AB**  
**Org nr 559211-2279**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

**Undertecknad styrelseledamot i Slättö Core Plus Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-30.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

**Stockholm den 2023-06-30**

  
**Johan Karlsson**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta aktier och andelar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 60 025 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	6 998	8 908	7 258	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	63 669	60 500	26 015	-720
Balansomslutning	tkr	3 005 615	2 008 922	1 242 348	733 208

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

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

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 086 447 480
Årets vinst	85 725 028
	<hr/>
	<u>1 172 172 508</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 172 172 508
	<hr/>
	<u>1 172 172 508</u>

kronor

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

2023071202207

2023071202208

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		6 998	8 907
Övriga rörelseintäkter		308	605
		<u>7 306</u>	<u>9 512</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	3	-54 482	-30 464
Övriga externa kostnader		0	-8 907
		<u>-54 482</u>	<u>-39 371</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-54 482	-39 371
<b>Rörelseresultat</b>	4	-47 176	-29 859
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	780	25 938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	144 667	72 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-34 602	-7 584
		<u>110 845</u>	<u>90 359</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		110 845	90 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		63 669	60 500
Bokslutsdispositioner	8	22 056	-21 941
Skatt på årets resultat	9	0	-1 274
		<u>85 725</u>	<u>37 285</u>
<b>Årets resultat</b>			
		85 725	37 285

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

2023071202209

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	191 816	132 189
Fordringar hos koncernföretag	11	826 221	759 843
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	20 274	8 274
		<u>1 038 311</u>	<u>900 306</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 038 311</u>	<u>900 306</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		1 367 290	489 615
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		545 711	510 523
Övriga kortfristiga fordringar		457	881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 159	23 264
		<u>1 914 617</u>	<u>1 024 283</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>52 687</u>	<u>84 333</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 967 304</u>	<u>1 108 616</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 005 615</u>	<u>2 008 922</u>

2023071202210

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		55	55
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 086 447	1 049 162
Årets vinst		85 725	37 285
		<u>1 172 172</u>	<u>1 086 447</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 172 227</u>	<u>1 086 502</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 379	166
Checkräkningskredit	15	196 362	0
Skulder till koncernföretag		1 628 243	915 799
Aktuella skatteskulder		1 115	1 274
Övriga skulder		58	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 431	3 331
		<u>1 831 588</u>	<u>920 620</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 831 588</u>	<u>920 620</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 005 615</u>	<u>2 008 922</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	55	1 037 600	1 037 655
Erhållet aktieägartillskott	-	11 562	11 562
Årets resultat	-	<u>37 285</u>	<u>37 285</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>55</b>	<b>1 086 447</b>	<b>1 086 502</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-
Årets resultat	-	<u>85 725</u>	<u>85 725</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>55</b>	<b>1 172 172</b>	<b>1 172 227</b>

### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 1 100 000 st och kvotvärdet är 0,05 kr per aktie.

### Fritt eget kapital

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

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 1 029 000 000 kr (1 029 000 000 kr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-47 176	-29 859
Erhållen ränta	144 667	-186
Erlagd ränta	-35 502	0
Betald inkomstskatt	-159	0
	<u>61 830</u>	<u>-30 045</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-890 334	-391 040
Ökning/minskning rörelseskulder	737 721	647 087
	<u>-90 783</u>	<u>226 002</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	-596	-66 058
Sålda dotterbolag	1 774	63 951
Lämnade aktieägartillskott	-72 025	-11 562
Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag	-66 378	0
	<u>-137 225</u>	<u>-13 669</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	11 562
Förändring skulder till kreditinstitut	196 362	0
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	0	-440 885
	<u>196 362</u>	<u>-429 323</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	-31 646	-216 990
<b>Likvida medel vid årets början</b>	84 333	301 323
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>52 687</u>	<u>84 333</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

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

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

#### Personal

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

#### Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

#### **Nedskrivningar**

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

#### **Leasingavtal**

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

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade 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. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet 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).

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### **Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Andelar i intresseföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet.

Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### **Andelar i övriga företag med ägarintresse i**

Andelar i gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet.

Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### **Likvida medel**

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

#### **Avsättningar**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent.

**Not 3 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	336	0
	<u>      </u>	<u>      </u>
Summa	<u>336</u>	<u>0</u>

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

För 2021 har bolagets revisionsarvode fakturerats moderbolaget Slättö Core Plus AB.

**Not 4 Transaktioner med närstående**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(tkr)	32 794	25 060
Försäljning	(tkr)	5 359	8 868

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	1 774	25 893
Nedskrivningar	-994	0
Återföringar av nedskrivningar	0	45
Summa	<u>780</u>	<u>25 938</u>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	79 257	50 611
Ränteintäkter, joint venture och intresseföretag	36 865	21 394
Valutakursdifferenser	28 545	0
Summa	<u>144 667</u>	<u>72 005</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-32 085	-6 011
Räntekostnader, övriga	-2 517	0
Valutakursdifferenser	0	-1 573
Summa	<u>-34 602</u>	<u>-7 584</u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållna koncernbidrag	22 056	0
Lämnade koncernbidrag	0	-20 141
Förändring av periodiseringsfond	0	-1 800
Summa	<u>22 056</u>	<u>-21 941</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	0	-1 115
Aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder	0	-159
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>-1 274</u>
Redovisat resultat före skatt	85 725	38 559
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-17 659	-7 943
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-205	6 831
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	365	-3
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	17 501	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-159
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-2	0
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>-1 274</u>

2023071202219

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	132 253	51 153
Förvärv	596	66 007
Lämnade aktieägartillskott	60 025	53 162
Försäljning	0	-38 069
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 874	132 253
Ingående nedskrivningar	-64	-120
Återförd nedskrivning	0	45
Försäljning	0	11
Årets nedskrivningar	-994	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 058	-64
Utgående redovisat värde	<u>191 816</u>	<u>132 189</u>

<u>Bolag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Evolv Fastigheter Core Holding AB	559220-5040	Stockholm
Slättö Core Plus Idun AB	559259-5721	Stockholm
Slättö Valfisken Holding AB	559319-6768	Stockholm
Slättö Bostad Holding AB	559249-8158	Stockholm
Slättö Core Sicklaön Holding AB	559338-5866	Stockholm
Evolv Fastigheter Core Holding 2 AB	559348-9981	Stockholm
Evolv Core Plus Holding Finland AB	559347-5378	Stockholm
Slättö Core Förvaltningsbostäder AB	559353-6740	Stockholm

	Kapital- andel	Bokfört värde	Bokfört värde
	%	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Evolv Fastigheter Core Holding AB	100	131 922	101 222
Slättö Core Plus Idun AB	100	101	70
Slättö Valfisken Holding AB	100	26 325	25
Slättö Bostad Holding AB	100	1 331	661
Slättö Core Sicklaön Holding AB	100	2 037	1 907
Evolv Fastigheter Core Holding 2 AB	100	1 125	25
Evolv Core Plus Holding Finland AB	100	28 829	28 254
Slättö Core Förvaltningsbostäder AB	100	146	25
		<hr/>	<hr/>
Summa		<u>191 816</u>	<u>132 189</u>

2023071202220

2023071202221

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	759 843	320 531
- Tillkommande fordringar	38 008	497 559
- Avgående fordringar	0	-57 349
Valutakursdifferenser	28 370	-898
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	826 221	759 843
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	826 221	759 843

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274	723
Förvärv	0	51
Lämnade aktieägartillskott	12 000	7 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 274	8 274
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	20 274	8 274

<u>Bolag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Yard Holding AB	50	5 223	2 723
Yard Holding 2 AB	50	11 039	3 539
Yard Holding 3 AB	50	4 012	2 012
Summa		<hr/>	<hr/>
		20 274	8 274

2023071202222

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	21 394
Övriga poster	1 159	1 870
Summa	<u>1 159</u>	<u>23 264</u>

**Not 14 Obeskattade reserver**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfond	1 800	1 800
Summa	<u>1 800</u>	<u>1 800</u>

**Not 15 Checkräkningskredit**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>200 000</u>	<u>0</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	2 431	3 331
Summa	<u>2 431</u>	<u>3 331</u>

**Not 17 Uppgift om moderföretag**

Slättö Core Plus Holding AB, org nr 559211-2279, med säte i Stockholm, ägs till 98 procent av Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm, samt till 2 procent av Slättö Core Partners AB, org nr 559215-7415, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som Slättö Core Plus Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Brofund Group AB, org nr 556932-0541, med säte i Stockholm.

Moderbolag i

den minsta koncernen som Slättö Core Plus Holding AB är dotterbolag till och där

koncernredovisning upprättas

är Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

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

**Not 18 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 19 Eventualförpliktelser**

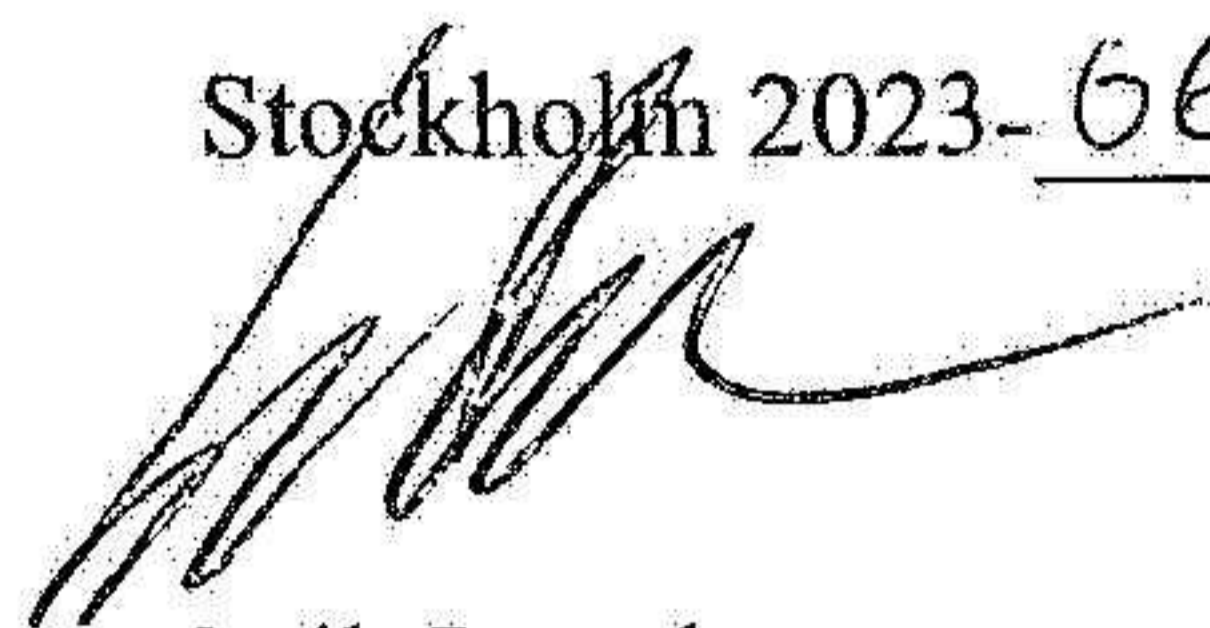
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag</i>		
Borgensförbindelser	2 440 089	1 516 509
<i>Eventualförpliktelser till förmån för intressebolag</i>		
Borgensförbindelser	395 289	379 621
Summa eventualförpliktelser	<u>2 835 378</u>	<u>1 896 130</u>

**Not 20      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

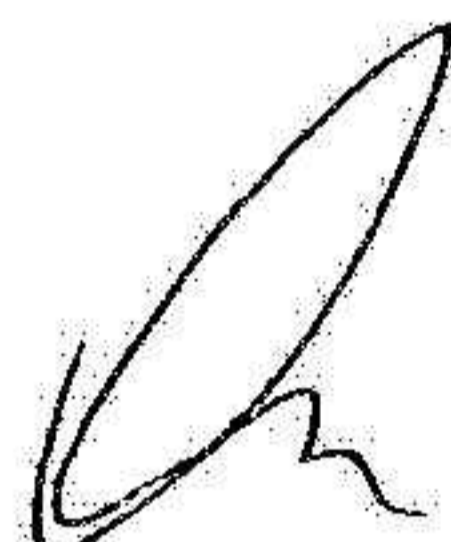
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023- 06-30 för fastställelse.

Stockholm 2023- 06-21



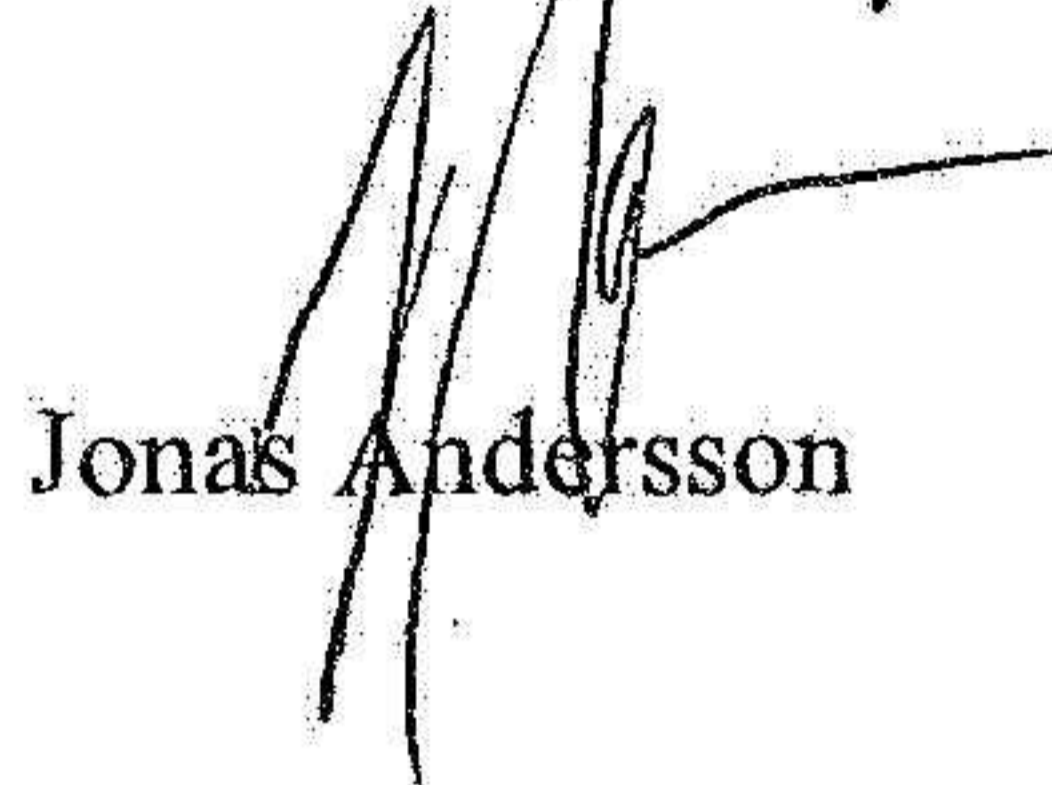
Erik Dansbo



Johan Karlsson



Staffan Unge



Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-30.

Ernst & Young Aktiefbolag



Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023071202225

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Core Plus Holding AB, org.nr 559211-2279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö Core Plus Holding AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö Core Plus Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

2023071202226

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Slättö Core Plus Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slättö Core Plus Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

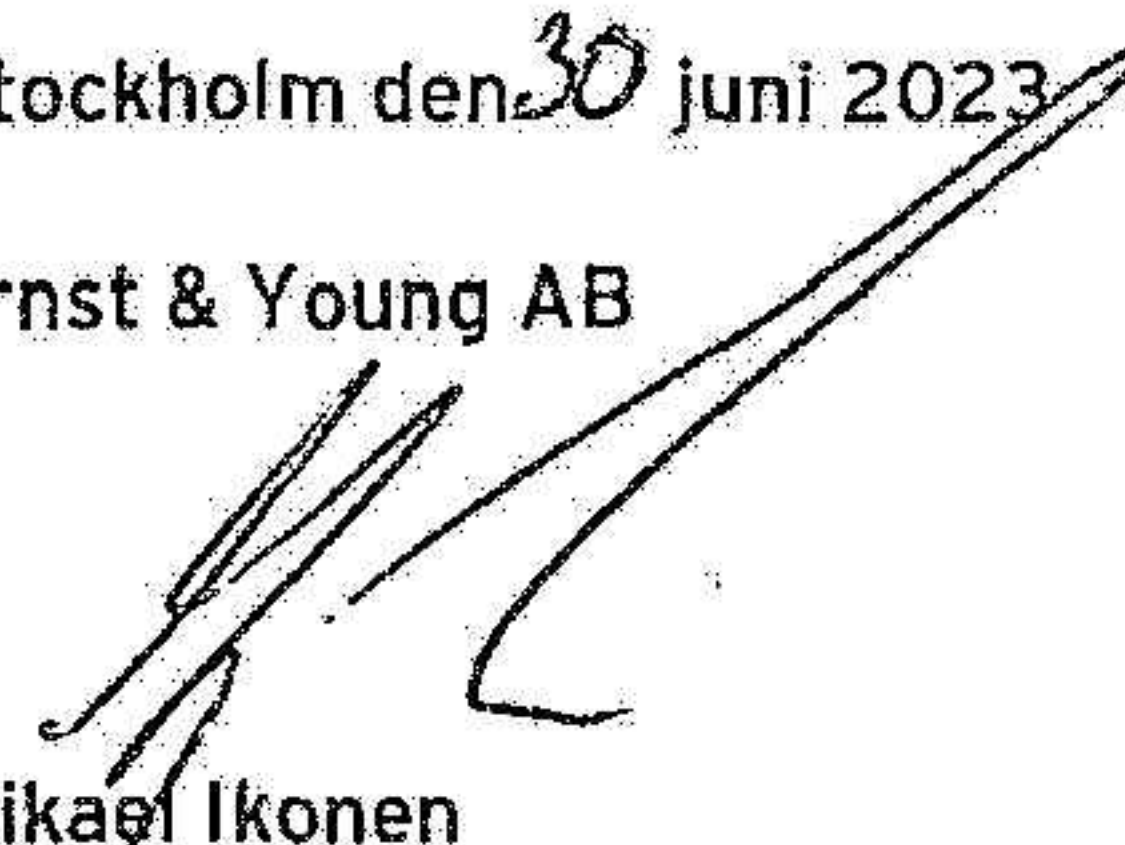
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 30 juni 2023

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Slättö Core Plus AB**  
**559214-2367**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över totalresultat	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Koncernens noter	14
Moderföretagets resultaträkning	40
Moderföretagets rapport över totalresultat	40
Moderföretagets balansräkning	41
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	42
Moderföretagets kassaflödesanalys	43
Moderföretagets noter	44
<b>Övrigt</b>	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	52

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS AB

---

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Core Plus AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

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

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

#### Väsentliga händelser under året

##### Allmänt

Koncernen har fortsatt expandera verksamheten och äger nu en väldiversifierad fastighetsportfölj där andelen kassaflödesfastigheter ökat under året. Koncernen har även via ett joint venture med Peab gjort sin första investering utanför Sverige. Portföljen innehåller både kommersiella, bostads- och samhällsfastigheter för förvaltning och utveckling.

### **Transaktioner**

Under året har koncernen genomfört ett stort antal transaktioner vilka kommer stärka det löpande kassaflödet. Sammanfattningsvis har koncernen en god balans mellan stabila kassaflödesfastigheter och attraktiva fastigheter under uppförande.

Nedan redovisas de mest relevanta transaktionerna per portfölj.

#### **Bostad**

Under året förvärvades och tillträdde 50 procent av aktierna i Klippudden Holding 18 AB. Det gemensamma JV-bolaget som ägs tillsammans med Holmström Fastigheter innefattar ett fastighetsbestånd uppgående till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1,7 mdr.

I slutet på första kvartalet 2022 har parterna i den gemensamma JV-strukturen mellan Sveaviken Bostad och Slättö Core Plus tecknat aktieöverlåtelseavtal avseende de gemensamma fastigheterna i Örebro, Kalmar och Haninge. Förändringen innebar att Slättö Core Plus avyttrade sina andelar avseende fastigheten i Örebro som därmed helt tas över av Sveaviken Bostad. Samtidigt förvärvade Slättö Core Plus fastigheterna i Kalmar och Haninge (Vegastaden). Koncernen har därmed renodlat sin portfölj vilket skapar förbättrade förutsättningar för effektiv förvaltning och attraktiv finansiering. Tillträde skedde under första halvåret 2022.

Under året bildades även ett joint venture tillsammans med Peab för att utveckla 178 lägenheter i Helsingfors och Åbo. Tillträde beräknas ske under början av 2024.

#### **Lager och logistik**

Koncernen har under året förvärvat mark i syfte att utveckla en 6 000 kvm logistikfastighet i Upplands Väsby, Stockholm.

### **Finansiering**

Under året har koncernen inklusive finansiering i JV-strukturer upptagit långsiktig finansiering om 591 Mkr och byggnadskreditivramar om 1 113 Mkr. Koncernen har även upptagit en kontokredit om 200 Mkr för att effektivisera likviditetshanteringen inom koncernen.

Fonden har breddat investerakollektivet genom 505 Mkr i nytt rest kapital från befintliga och nya investerare. Av dessa avropades cirka 492 Mkr under året genom nyemission.

### **Övrigt**

Vid ordinarie årsstämma i maj 2022 beslutades en utdelning om cirka 102 Mkr som utbetalades kort därefter.

#### **Hållbarhetsrelaterade upplysningar**

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

### **Väsentliga händelser efter årets slut**

#### **Förvärv och försäljningar**

Under början av andra kvartalet 2023 tillträdde en kassaflödesgenererande fastighet i Norrköping inom portföljen lager och logistik. I samband med förvärvet upphandlas cirka 17 Mkr i långfristig finansiering.

#### **Finansiering**

Koncernen har efter årets slut upphandlat ytterligare 202 Mkr i långfristig finansiering av befintliga fastigheter inom portföljen lager och logistik.

## Resultat och ställning

### Resultaträkning perioden januari – december 2022

Årets totalresultat uppgick till -1 885 tkr (451 563) och innefattade värdetförändringar avseende förvaltningsfastigheter om - 39 748 tkr (395 587). Driftöverskottet uppgick till 136 853 tkr (72 268) som har ökat sedan föregående år till följd av koncernens investeringar i kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter under året. Finansiella intäkter uppgick till 39 775 tkr (36 524) och är hänförligt till utlåning avseende koncernens joint ventures.

### Balansräkning perioden januari – december 2022

Balansomslutningen uppgick till 6 635 302 tkr (5 366 530), varav förvaltningsfastigheter 4 992 998 tkr (4 091 980) och andelar i joint ventures 854 835 tkr (269 662). Ökningen sedan föregående år beror på att koncernen förvärvat aktier i ett nytt joint venture, Klippudden Holding 18 AB under året. Utlåning till joint ventures avser främst koncernens samarbeten med Magnolia Bostad.

På skuldsidan uppgick den långfristiga räntebärande finansieringen till 1 403 808 tkr (827 989) som har ökat till följd av koncernens förvärv avseende förvaltningsfastigheter under året.

Det egna kapitalet uppgick till 3 681 294 tkr (3 378 247) med en soliditet på 53,7 % (60,3). Nyemission har ökat koncernens egna kapital och breddat fondens investerarkollektiv.

## Framtida utveckling

Koncernen har under året utvecklats väl och bedöms ha en stabil finansiell situation. Under 2023 färdigställs och startas flertalet projekt inom fondens investeringsteman som ger koncernen ytterligare stabilitet och tillväxt.

## Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr			
Hysesintäkter	194 135	87 731	33 903
Förvaltningsresultat	34 577	134 206	94 979
Balansräkning i tkr			
Eget kapital	3 681 294	3 378 247	1 725 382
Balansomslutning	6 635 302	5 366 530	2 528 842
Soliditet	53,7%	63,0%	66,1%

## 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 rimliga antaganden i kalkyler och affärsplaner för respektive projekt.
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 Slättö kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Slättö 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 lagstiftning kan få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
<b>Operationella risker</b>		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid transaktion vanligen en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.

Hyresintäkter	<p>Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrade betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnads- utvecklingen</p>	<p>Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt.</p> <p>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.</p>
Projekt	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisiker.</p>	<p>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.</p> <p>Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördröningar och förseningar.</p>

Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.
<b>Finansiella risker för koncernen</b>		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad.  Koncernens finansiering består till största del av banklån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur).	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (banklån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur)). Lån förlängs i god tid före förfalldatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.  Koncernen har under året tagit upp en kontokredit för att hantera tillfälliga likviditetssvängningar.

**Varumärke**

Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat 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**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK)

Balanserade vinstmedel från föregående år	-145 055 760
Överkursfond	3 354 696 622
Årets resultat	24 047 153
	<b>3 233 688 015</b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 9,013 per Pref A Q2

i ny räkning balanseras

5 396 992

3 228 291 023

**3 228 291 023**

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

### Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

### Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

### Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

#### Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 0,16 % av bolagets eget kapital och 0,15 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet uppgick till 53,7 % för 2022. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

#### Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet.

#### Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

#### Värdering till verkligt värde

Inga tillgångar eller skulder i Bolaget har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen.

## Slättö Core Plus AB

559214-2367

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	3, 4	194 135	87 731
Övriga intäkter	3	4 544	2 462
Drift- och underhållskostnader	5	-61 826	-17 925
<b>Driftöverskott</b>		<b>136 853</b>	<b>72 268</b>
Central administration	5, 6	-103 012	-54 247
Resultat från andelar i joint ventures	7	24 999	97 490
Finansiella intäkter	8	39 775	36 524
Finansiella kostnader	9	-63 865	-17 829
Avskrivningar		-174	0
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>34 577</b>	<b>134 206</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>34 577</b>	<b>134 206</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-39 748	395 587
Värdeförändringar finansiella instrument	11	7 099	842
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 927</b>	<b>530 635</b>
Aktuell skatt	12	841	-7 282
Uppskjuten skatt	12	-35 541	-71 845
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-32 772</b>	<b>451 508</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-46 178	297 590
Innehav utan bestämmande inflytande		13 406	153 918

**KONCERNENS RAPPORT****ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		-32 772	451 508
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		30 887	-45
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>30 887</b>	<b>-45</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		30 269	-45
Innehav utan bestämmande inflytande		618	
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-1 885</b>	<b>451 463</b>

## Slättö Core Plus AB

559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK				
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	13		4 992 998	4 091 980
Nyttjanderättstillgångar	25		77 600	77 600
Andelar i joint ventures	14		854 835	269 662
Fordringar hos joint ventures	15		14 500	12 500
Andra långfristiga fordringar			18 068	0
Derivat	16		12 214	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>5 970 215</b>	<b>4 451 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	17		1 717	8 663
Fordringar hos koncernföretag			0	2 795
Fordringar hos joint ventures	15		548 390	534 153
Skattefordran			1 954	0
Övriga fordringar	18		17 106	54 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			12 811	13 975
Likvida medel	19		83 109	300 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>665 088</b>	<b>914 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>6 635 302</b>	<b>5 366 530</b>

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK				
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	20		1 196	654
Övrigt tillskjutet kapital			3 354 696	2 863 244
Reserver			30 842	-45
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			179 586	373 110
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			<b>3 566 320</b>	<b>3 236 963</b>
Innehav utan bestämmande inflytande			114 974	141 284
<b>Summa eget kapital</b>			<b>3 681 294</b>	<b>3 378 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatteskuld	21		138 537	103 873
Räntebärande skulder	22		1 403 828	827 989
Derivat			0	0
Övriga långfristiga skulder	23		0	2 842
Leasingskulder	23		77 600	77 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>1 619 965</b>	<b>1 012 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	22		1 266 289	685 569
Leverantörsskulder			6 712	81 506
Skatteskulder			4 564	9 434
Skulder till koncernföretag			0	7 240
Övriga kortfristiga skulder	26		21 823	56 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27		34 655	135 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>1 334 043</b>	<b>975 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>6 635 302</b>	<b>5 366 530</b>

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	405	1 535 828	0	134 774	1 671 007	54 375	1 725 382
Årets resultat				297 590	297 590	153 918	451 508
Övrigt totalresultat			-45		-45		-45
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	-45	297 590	297 545	153 918	451 463
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					0		0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-7 083	-7 083	-67 050	-74 133
Erhållet aktieägar tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0	41	41
Nyemission	249	1 327 416			1 327 665		1 327 665
Utdelning				-52 171	-52 171		-52 171
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	654	2 863 244	-45	373 110	3 236 963	141 284	3 378 247
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	654	2 863 244	-45	373 110	3 236 963	141 284	3 378 247
Årets resultat				-46 178	-46 178	13 405	-32 773
Övrigt totalresultat			30 887		30 887		30 887
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	30 887	-46 178	-15 291	13 405	-1 886
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					0		0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	-11	-11
Erhållet aktieägar tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0		0
Nyemission	542	491 452		-45 097	446 897	-39 704	407 193
Övrigt totalresultat (Omr diff)							
Utdelning				-102 249	-102 249		-102 249
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	1 196	3 354 696	30 842	179 586	3 566 320	114 974	3 681 284

2023092001375

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Belopp i TSEK</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före värdetförändring		56 398	134 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassflöden mm			
Resultatandel joint ventures		-24 903	-97 490
Återläggning avskrivningar		174	
Återläggning kostnadsförd ränta		0	17 829
Betald ränta		-28 469	-17 262
Återläggning intäktsförd ränta			<b>-36 524</b>
Erhållen ränta		0	6 002
Betald inkomstskatt		-4 918	-931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 718</b>	<b>5 830</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		44 416	140 620
Förändring av rörelseskulder		-226 215	225 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-183 517</b>	<b>372 240</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-556 982	-2 007 008
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-293 870
Försäljning av fastigheter		0	313 277
Förvärv av joint ventures		-734 237	-47 130
Utlåning till joint ventures		0	-83 945
Handpenning framtida förvärv		0	0
Övriga investeringar		-13 920	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 305 139</b>	<b>-2 118 676</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	28		
Nyemission		491 543	1 348 390
Utbetald utdelning		-102 249	-52 171
Upptagna räntebärande skulder		941 628	459 186
Amortering av räntebärande skulder		0	-259 574
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-84 353	-74 093
Förändring övriga långfristiga skulder		24 814	2 842
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 271 383</b>	<b>1 424 580</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-217 273</b>	<b>-321 856</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>300 283</b>	<b>622 139</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>83 010</b>	<b>300 283</b>

2023092001576

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

---

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45 nedan.

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande.

#### Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

#### Rapporteringsvaluta

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

#### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

### 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 inflytandedovisas 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.

### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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.

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.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

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

## Omräkning av utländsk valuta

### (i) Funktionell valuta och rapportvaluta

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

### (ii) Transaktioner och balansposter

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

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i 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 föreligger vid varje transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Akkumulerade 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 intresseföretag/joint ventures" i resultaträkningen.

**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 joint ventures, upplupna räntetäkter samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

**Klassificering**

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

**Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

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

**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**

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

**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

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

### **Redovisning och värdering**

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

*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.

### **Kvitning 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 kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället.

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

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

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

## Derivatinstrument

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

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

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

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

## Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

## 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 operationell leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

### **Koncernen som leasetagare**

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

Koncernens leasingavtal består per årsskiftet av ett tomträttsavtal.

## Likvida medel

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

## Aktiekapital

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

## Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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 nettobetalingar.

### Lånekostnader

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

### Intäktsredovisning

#### Hyresintäkter

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag netto redovisas 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.

#### 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.

### Utdelningar

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

### Kassaflödesanalys

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

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

### Värdering av fastigheter

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

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 13.

### Klassificering förvaltningsfastigheter

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

### Uppskjutna skattefordringar

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

### Samarbetsarrangemang / joint ventures

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Företagsledningen analyserar graden av inflytande som koncernen har över dessa företag och fastställer om betydande inflytande föreligger eller inte föreligger. Detta fastställs enligt andel av ägande, styrelsrepresentationen 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.

### 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**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	194 135	87 731
Övriga intäkter	4 544	2 462
<b>Summa</b>	<b>198 679</b>	<b>90 193</b>

**Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hysesavtalen 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:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	129 098	96 922
Leasingavgifter inom 1-2 år	101 053	81 340
Leasingavgifter inom 2-3 år	99 679	78 852
Leasingavgifter inom 3-4 år	90 252	77 165
Leasingavgifter inom 4-5 år	76 567	67 832
Leasingavgifter senare än 5 år	294 186	260 772
<b>Summa</b>	<b>790 835</b>	<b>662 883</b>

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 9 650 tkr (3 208 tkr).

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa köpande 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 1 månads förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2023	23	2 504
2024	5	1 953
2025	8	25 064
2026	8	33 376
2027	7	64 216
2028 +	20	639 353
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>766 466</b>
Bostäder	1 222	24 369
<b>Total</b>	<b>1 293</b>	<b>790 835</b>

## Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drifts- och underhållskostnader	(28 519)	(7 864)
Fastighetskatt	(1 779)	(1 814)
Förvaltningsarvode	(7 904)	(4 447)
Administrationskostnader	(23 625)	(3 800)
<b>Summa</b>	<b>(61 826)</b>	<b>(17 925)</b>
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Centraladministration</b>		
Management fee koncernföretag	(56 478)	(23 979)
Övriga tjänster koncernföretag	-	(15 315)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	(22 951)	(12 484)
Redovisningstjänster	(7 132)	(1 933)
Övriga kostnader	(16 451)	(536)
<b>Summa</b>	<b>(103 012)</b>	<b>(54 247)</b>

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

## Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	(1 882)	(1 550)
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	(16)	(19)
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
Baker Tilly		
revisionsuppdrag	-	(25)
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
	<b>(1 898)</b>	<b>(1 594)</b>

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

## Not 7 Resultat från andelar i joint ventures

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultatandel från joint venture	24 999	97 490
<b>Summa</b>	<b>24 999</b>	<b>97 490</b>

## Not 8 Finansiella intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter	2 452	-
Ränteintäkter, joint ventures	37 297	21 552
Övriga finansiella intäkter	27	14 972
<b>Summa</b>	<b>39 775</b>	<b>36 524</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	(51 733)	(14 842)
Räntekostnader, koncernföretag	-	(187)
Räntekostnader, joint ventures	(6 733)	-
Periodisering av lånekostnader	(5 423)	(721)
Valutakursdifferenser	(0)	(1 622)
Övriga finansiella kostnader	25	(457)
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-	-
<b>Summa</b>	<b>(63 864)</b>	<b>(17 829)</b>

Under året har koncernen aktiverat finansiella kostnader om 8 736 tkr (4 435 tkr)

**Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Värdeförändringar	(39 748)	395 587
<b>Summa</b>	<b>(39 748)</b>	<b>395 587</b>

**Not 11 Värdeförändring finansiella instrument**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Realiserad värdeförändring derivat	7 099	842
<b>Summa</b>	<b>7 099</b>	<b>842</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt		-
- skatt på årets resultat	1 062	(7 355)
- skatt hänförlig till tidigare perioder	(220)	73
Uppskjuten skatt	(1 791)	
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	(32 867)	(69 020)
- avseende aktiverade underskottsavdrag		-
- avseende finansiella instrument		(158)
- avseende obeskattade reserver	(883)	(2 667)
<b>Summa</b>	<b>(34 700)</b>	<b>(79 127)</b>

Avstämning av redovisat skatt	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	1 927	530 635
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	(397)	(109 311)
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	(475)	43 117
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	5 196	(5 697)
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	3 391	563
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år		1 011
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	(72)	(9 819)
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	(42 122)	936
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	(220)	73
<b>Summa</b>	<b>(34 700)</b>	<b>(79 127)</b>

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 11 377 tkr (fg år 8 256 tkr).

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	4 091 980	1 287 287
Förvärv av fastigheter	589 982	2 613 751
Investeringar i fastigheter	320 846	348 425
Erhållet investeringsstöd	-	(54 301)
Försäljning av fastigheter	-	(503 541)
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	(40 144)	401 399
Valutakursdifferenser	30 334	(1 040)
<b>Summa</b>	<b>4 992 998</b>	<b>4 091 980</b>

Fastigheter ägda av Slättö Core Plus AB

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

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

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

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 upparbetad produktionskostnad. När kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

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

Extern värdering

Samtliga fastigheter i koncernens bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare med erkända kvalifikationer med undantag för de fastigheter där avtal om försäkring har tecknats.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2021–2022. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomlätor. Uppgifter om orspriser utgörs av lagfästa köp som hämtats ur orsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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 försäkring har tecknats, i dessa fall används avtalat värde.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2021–2022. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomlätsavtal, 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 detalplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besikningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.
- Vid förhandsvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

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

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-15 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknaden för räntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten köper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31		2021-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Antal värderingsobjekt	19	24	6	21
Värdeutpunkt	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	5-15 år	10 år	15 år	10 år
Direktavkastning	2,9-6,9%	4,6-6,7%	3,6%-4,0%	3,6%-6,4%
Långsiktig vakans	0,8%	4,5%	0,9%	4,0%
Marknadshyra (kr/kvm)	198 - 2 560	904 - 1 968	2 015 - 2 900	1 175 - 1 776
Driftkostnader (kr/kvm)	447	112	307	68

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt FRS 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.

## Extern värdering

Samtliga fastigheter i koncernens bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare med erkända kvalifikationer med undantag för de fastigheter där avtal om försäljning har tecknats, i dessa fall används avtalat värde.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2021 –2022. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.
- Vid förhandvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

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

### Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-15 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknaden förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31		2021-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Antal värderingsobjekt	19	24	6	21
Värdetidpunkt	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	5-15 år	10 år	15 år	10 år
Direktavkastning	2,9-6,9%	4,6-6,7%	3,6%-4,0%	3,6%-6,4%
Långsiktig vakans	0,8%	4,5%	0,9%	4,0%
Marknadshyra (kr/kvm)	198 - 2 560	904 - 1 968	2 015 - 2 900	1 175 - 1 776
DoUH-kostnader (kr/kvm)	447	112	307	68

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

## Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

	Förändring +/-	Värdetförändring i tkr
Direktavkastning	0,25%	-226 000 / +242 000
Hyresintäkt	5%	+246 000 / -251 000
Driftskostnader	5%	- 61 000 / +50 000
Vakansgrad	2%	-150 000 / +130 000

## Not 14 Andelar i joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	269 662	117 542
Förvärv	664 610	154
Försäljning	(116 436)	
Justering förvärv från föregående år		(945)
Aktieägarfillskott	12 000	55 422
Resultatandel	24 999	97 489
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>854 835</b>	<b>269 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>854 835</b>	<b>269 662</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Joint ventures</i>						
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	50%	50%	89 477	103 454
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	50%	50%	69 559	3 222
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	50%	50%	16 292	10 789
Slättö Eklöf Invest AB	559299-9733	Stockholm	50%	50%	46 641	47 582
Fastighets AB Kalmarporten	559175-6225	Stockholm	50%	50%	-	66 198
Fastighets AB Örebroängen	559175-8494	Stockholm	50%	50%	-	38 417
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50%	50%	631 578	-
JV Slättö PEAB Finland AB	559363-1897	Stockholm	50%	50%	1 288	-
<b>Summa redovisat värde</b>					<b>854 835</b>	<b>269 662</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

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

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

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

Resultaträkning	Klippudden Holding 18 AB		Yard Holding AB	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	76 000	-	38 099	14 570
Resultat före värdeförändringar och skatt	48 000	-	19 152	(28 961)
Årets resultat	(78 000)	-	(32 953)	118 099

	Klippudden Holding 18 AB		Yard Holding AB	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	1 689 000	-	1 120 000	1 164 768
Omsättningstillgångar	40 000	-	116 729	122 536
Kortfristiga skulder	(211 000)	-	(62 892)	(57 718)
Långfristiga skulder	(876 000)	-	(996 279)	(1 024 075)
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>642 000</b>		<b>177 558</b>	<b>205 511</b>

#### Klippudden Holding 18 AB

Det gemensamma JV-bolaget tillsammans med Holmström Fastigheter bildades under 2022 varför inga jämförelsesiffror finns. Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Klippudden Holding 18 AB under innevarande år.

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

#### Not 15 Fordringar hos joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	534 153	282 416
Utlåning till joint ventures	14 237	251 737
<b>Summa</b>	<b>548 390</b>	<b>534 153</b>

Fordringar på joint ventures består av fordringar på nedan bolag:

	2022-12-31	2021-12-31
Yard Holding AB	245 346	326 531
Yard Holding 2 AB	144 433	51 027
Yard Holding 3 AB	156 063	154 388
Slättö Eklöf Invest AB	2 507	2 207
JV Slättö Peab Finland AB	41	-
<b>Summa</b>	<b>548 390</b>	<b>534 153</b>

#### Not 16 Derivat, tillgång

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1	(767)
Värdeförändringar	12 213	768
<b>Summa</b>	<b>12 214</b>	<b>1</b>

## Not 17 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar brutto	4 665	10 143
Kreditförlustreserv	(2 948)	(1 480)
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 717</b>	<b>8 663</b>

Avsättning för osäkra hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	(1 480)	-
Förvärvade avsättningar		(1 299)
Konstaterade förluster	(2)	-
Årets förändring/reservering	(1 466)	(181)
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>(2 948)</b>	<b>(1 480)</b>

Åldersfördelade hyresfordringar brutto	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	3 175	8 606
Förfallna < 30 dagar	-	5
Förfallna 31 - 60 dagar	295	83
Förfallna > 61 dagar	1 195	1 449
<b>Summa hyresfordringar brutto</b>	<b>4 665</b>	<b>10 143</b>

Nedskrivning hyresfordringar per kategori	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	295	-
Förfallna > 61 dagar	2 653	1 480
<b>Summa nedskrivningar hyresfordringar</b>	<b>2 948</b>	<b>1 480</b>

<b>Summa hyresfordringar</b>	<b>1 717</b>	<b>8 663</b>
------------------------------	--------------	--------------

Bolaget har redovisat resultat om 1 466 tkr (181 tkr) för nedskrivning av hyresfordringar.

## Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Handpenning i framtida förvärv	9 000	-
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	1 787	4 230
Fordringar i samband med förvärv i joint ventures	-	38 296
Momsfordran	3 110	-
Skattekonto	1 954	1 986
Övriga poster	1 255	10 406
<b>Summa</b>	<b>17 106</b>	<b>54 918</b>

## Not 19 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	83 109	300 283
<b>Summa</b>	<b>83 109</b>	<b>300 283</b>

**Not 20 Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet.  
 Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 1 197 450,11 kr fördelat på:  
 200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster,  
 276 414 813 stamaktier med 276 414 813 röster,  
 583 125 preferensaktier av serie A Q1 med 583 125 röster  
 598 798 preferensaktier av serie A Q2 med 598 798 röster  
 662 097 preferensaktier av serie A Q3 med 662 097 röster  
 721 211 preferensaktier av serie A Q4 med 721 211 röster

Kvotvärdet är 0,0025 kr per aktie.

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

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	131 984	99 628
- avseende finansiella derivat	0	0
- avseende övriga poster	6 554	4 245
<b>Summa</b>	<b>138 537</b>	<b>103 873</b>

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Tillkommit via förvärv	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	30 608	-	69 020	99 628
Derivat	(158)	-	158	-
Obeskattade reserver	2 784	(1 206)	2 667	4 245
<b>Summa</b>			<b>71 845</b>	<b>103 873</b>

Koncernen 2022	Belopp vid årets ingång	Tillkommit via förvärv	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	99 628	(511)	32 867	131 984
Derivat			-	-
Obeskattade reserver	4 245	(366)	2 674	6 553
<b>Summa</b>			<b>35 541</b>	<b>138 537</b>

**Not 22 Räntebärande skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	1 365 420	685 569
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 266 289	192 458
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 631 709</b>	<b>878 027</b>

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

I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenant kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

**Not 23 Tomträtsavgälder och arrenden**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Leasingskulder</b>		
Ingående redovisat värde	77 600	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	77 600
<b>Summa</b>	<b>77 600</b>	<b>77 600</b>
<b>Tillgångar med nyttjanderätt</b>		
Ingående redovisat värde	77 600	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	77 600
Avtalade tomträtsavgälder senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 600</b>	<b>77 600</b>

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

## Not 24 Finansiella risker och finanspolicy

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

### Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av en varierad sammansättning av finansieringskällor; banklån, byggnadskreditiv, kontokrediter och egen balansräkning (fondstruktur). Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan vid färdigställande hanteras med hjälp av fasträntelån eller räntederivat, främst ränteswappar och räntetak. Koncernen har haft ränteswappar och räntetak under året. Av den totala upplåningen utgörs 89 % (80%) av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2,0 - 5,4 % och den genomsnittliga räntan är 3,7 %.

### Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2022-12-31 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 23 443 TSEK (11 892 TSEK) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

### Kreditrisk

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

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

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

### Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2022. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Koncernen per 31 december 2022	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	1 255 164	639 881	739 148	-
Skulder till koncernföretag				
Leverantörsskulder	6 712	-	-	-
Övriga skulder	21 823	-	-	-
Upplupna kostnader	34 655	-	-	-
	<b>1 318 354</b>	<b>639 881</b>	<b>739 148</b>	<b>-</b>
Koncernen per 31 december 2021	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	685 569	705 165	124 475	-
Skulder till koncernföretag	7 240	-	-	-
Leverantörsskulder	81 506	-	-	-
Övriga skulder	56 648	-	-	-
Upplupna kostnader	2 913	-	-	-
	<b>833 876</b>	<b>705 165</b>	<b>124 475</b>	<b>-</b>

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

### Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 37 533 tkr (267 985) per 31 december 2022.

### Hantering av kapital

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

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

Not 25 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	12 214	-
Kundfordringar	1 717	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 811	-	-
Fordringar hos joint ventures	562 890	-	-
Övriga fordringar	17 106	-	-
Likvida medel	83 109	-	-
<b>Summa</b>	<b>677 633</b>	<b>12 214</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 403 828
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 266 289
Leverantörsskulder	-	-	6 712
Övriga skulder	-	-	21 823
Upplupna kostnader	-	-	34 655
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 733 307</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	1	-
Kundfordringar	8 663	-	-
Upplupna intäkter	8 970	-	-
Fordringar hos joint ventures	546 653	-	-
Likvida medel	300 283	-	-
<b>Summa</b>	<b>864 569</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	827 989
Derivat	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 842
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	685 569
Leverantörsskulder	-	-	81 506
Övriga skulder	-	-	56 648
Upplupna kostnader	-	-	2 913
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 657 467</b>

2023092001399

**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 2022 och 2021 återfinns endast finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i koncernen.

	Nivå verkligt värde hierarkin	2022-12-31	2021-12-31
Derivatinstrument	Nivå 1	12 214	1
<b>Summa finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b>		<b>12 214</b>	<b>1</b>

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

**Not 26 Övriga kortfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder i samband med förvärv av fastigheter	18 013	40 579
Kortfristiga reverser	-	12 189
Depositioner	3 112	41
Övriga poster	699	3 539
<b>Summa</b>	<b>21 823</b>	<b>56 348</b>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	15 169	14 564
Upplupna emissionskostnader	-	-
Upplupna projektkostnader	-	107 343
Upplupna revisionskostnader	-	-
Upplupna räntekostnader	10 633	2 913
Övriga poster	8 853	11 062
<b>Summa</b>	<b>34 655</b>	<b>135 882</b>

Not 28 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	513 990	326 179	(13 155)	975	-	827 989
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Leasingskuld	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>513 990</b>	<b>326 179</b>	<b>(13 155)</b>	<b>975</b>	<b>-</b>	<b>827 989</b>

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	827 989	537 430	-	-	-	1 365 419
Övriga långfristiga skulder	-	38 527	-	-	(118)	38 409
Leasingskuld	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>827 989</b>	<b>575 957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(118)</b>	<b>1 403 828</b>

Not 29 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 875 054	1 490 871
Pantsatta aktier i dotterbolag	521 798	685 653
<b>Summa</b>	<b>3 396 852</b>	<b>2 176 524</b>

Not 30 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 440 089	-
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	395 289	379 621
<b>Summa</b>	<b>2 835 378</b>	<b>379 621</b>

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

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

**Not 31 Närläende**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Aktieägare</b>		
Köpta tjänster	(81 503)	(39 637)
Fordringar	-	445
Skulder	4 598	7 240
<b>Joint ventures</b>		
Sälda tjänster	-	-
Ränteintäkter	37 297	-
Fordringar	562 890	546 653
Skulder	-	-
<b>Övriga koncernföretag</b>		
Köpta tjänster	-	(50)
Förvärv av fastigheter	-	973 604
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	(187)
Fordringar	-	2 350
Skulder	-	-

Koncernen har under 2022 tecknat aktieöverlåtelseavtal avseende upplösning av dåvarande joint venture med Sveaviken Bostad. Transaktionen (via bolagstransaktion) innebar att koncernen förvärvade fastighet i Kalmar och frånträdde fastighet i Örebro till Sveaviken Bostad. Överenskommet fastighetsvärde i båda transaktionerna uppgick totalt till 668 000 tkr. Sveaviken Bostad AB ägs av SIBS AB. SIBS AB ägs till 17% av Neptunia Invest AB som i sin tur ägs av Brofund Group AB vilket är högsta koncernmodern. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

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

**Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut****Förvärv och försäljningar**

Under början av andra kvartalet 2023 tillträdde en kassaflödesgenererande fastighet i Norrköping inom portföljen lager och logistik. I samband med förvärvet upphandlas cirka 17 Mkr i långfristig finansiering.

**Finansiering**

Koncernen har efter årets slut upphandlat ytterligare 202 Mkr i långfristig finansiering av befintliga fastigheter inom portföljen lager och logistik.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	34	6	43
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6</b>	<b>43</b>
Central administration	35, 36	-26 632	-14 732
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 626</b>	<b>-14 689</b>
Finansiella intäkter	37	45 135	8 274
Finansiella kostnader	38	-1 563	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 572</b>	<b>-6 415</b>
Bokslutsdispositioner	44	7 101	14 701
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 047</b>	<b>8 286</b>
Skatt på årets resultat	39	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 047</b>	<b>8 286</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		24 047	8 286
Övrigt totalresultat			
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>24 047</b>	<b>8 286</b>

## Slättö Core Plus AB

559214-2367

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Belopp i TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	45	1 040 616	1 040 616
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 040 616</b>	<b>1 040 616</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 040 616</b>	<b>1 040 616</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		2 306 465	1 707 292
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 306 465</b>	<b>1 707 292</b>
<b>Kassa och bank</b>	40	14	73 973
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 306 479</b>	<b>1 781 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 347 095</b>	<b>2 821 881</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Belopp i TSEK</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	41	979	437
Ej registrerat aktiekapital		217	220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 196</b>	<b>657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		3 354 696	2 863 244
Balanserat resultat		-145 055	-50 642
Årets resultat		24 047	8 286
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 233 688</b>	<b>2 820 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 234 884</b>	<b>2 821 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 448	0
Skulder till koncernföretag		110 763	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	0	339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 211</b>	<b>339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 347 095</b>	<b>2 821 884</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Ej registrerad aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	271	134	1 535 828	1 529	1 537 762
Årets resultat				8 286	8 286
Övrigt totalresultat					0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	0	8 286	8 286
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	166	83	1 327 416		1 327 665
Utdelning				-52 171	-52 171
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	437	217	2 863 244	-42 356	2 821 542
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	437	217	2 863 244	-42 356	2 821 542
Årets resultat				24 047	24 047
Övrigt totalresultat					0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	0	24 047	24 047
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	759	-217	491 452	-450	491 544
Utdelning				-102 249	-102 249
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	1 196	0	3 354 696	-121 008	3 234 884

2023092001405

Slättö Core Plus AB

559214-2367

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

Räkenskapsår

	2022-01-01	2021-01-01
Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-26 626	-14 689
<b>Rörelseresultat exkl. av- och nedskrivningar</b>	<b>-26 626</b>	<b>-14 689</b>
Erhållen ränta	45 135	0
Betald ränta	-1 563	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 946</b>	<b>-14 689</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-491 939	-1 474 029
Förändring av rörelseskulder	11 738	-2 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-463 255</b>	<b>-1 490 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott	0	-11 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-11 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	389 295	1 327 665
Utbetald utdelning	0	-52 171
Amortering av lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>389 295</b>	<b>1 275 494</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-73 960</b>	<b>-226 982</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>73 973</b>	<b>300 956</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>40 13</b>	<b>73 974</b>

2023092001406

---

## MODERBOLAGETS NOTER

---

### Not 33 Moderföretagets redovisningsprinciper

#### *Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper*

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 24.

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 tilläggsköpeskillningar.

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.

**Leasingavtal**

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. Detta val innebär att ingen nyttjanderättstillgång och leasingkund redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**Not 34 Fördelning av intäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	-	-
Övriga intäkter	6	43
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>43</b>

**Not 35 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Centraladministration</b>		
Management fee koncernföretag	(21 287)	(11 083)
Övriga tjänster koncernföretag	-	(191)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	(3 838)	(3 095)
Redovisningstjänster	(677)	(320)
Övriga kostnader	(830)	(43)
<b>Summa</b>	<b>(26 632)</b>	<b>(14 732)</b>

**Not 36 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	(353)	(386)
	<b>(353)</b>	<b>(386)</b>

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

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

**Not 37 Finansiella intäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	45 135	8 253
Valutakursdifferenser	-	21
<b>Summa</b>	<b>45 135</b>	<b>8 274</b>

**Not 38 Finansiella kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader	1	(1 328)
Räntekostnader, koncernföretag	(1 564)	(4 488)
Periodisering av lånekostnader	-	(1 392)
<b>Summa</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(7 208)</b>

**Not 39 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt	-	-
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
- avseende finansiella instrument	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Avstämning av redovisad skatt**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	24 047	8 286
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	(4 954)	(1 707)
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	1 707
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	7 265	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	(2 311)	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

**Not 40 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	14	73 973
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>73 973</b>

**Not 41 Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet.  
 Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 1 197 450,11 kr fördelat på:  
 200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster,  
 276 414 813 stamaktier med 276 414 813 röster,  
 583 125 preferensaktier av serie A Q1 med 583 125 röster  
 598 798 preferensaktier av serie A Q2 med 598 798 röster  
 662 097 preferensaktier av serie A Q3 med 662 097 röster  
 721 211 preferensaktier av serie A Q4 med 721 211 röster

Kvotvärdet är 0,0025000000000000 kr per aktie.

Förlagsaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.

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

**Not 42 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	-
Upplupna emissionskostnader	-	-
Upplupna projektkostnader	-	-
Upplupna räntekostnader	-	-
Övriga poster	-	339
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>339</b>

**Not 43 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	110 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>110 000</b>

**Not 44 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	7 101	14 701
<b>Summa</b>	<b>7 101</b>	<b>14 701</b>

**Not 45 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 040 616	1 029 054
Förvärv	-	-
Aktieägartillskott	-	11 562
Försäljningar/Avyttringar	-	-
Nyemissioner	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 040 616</b>	<b>1 040 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 040 616</b>	<b>1 040 616</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Slättö Core Plus Holding AB	559211-2279	Stockholm	98,0%	1 040 616

\* Kapitalandel stämmer med röstandel.

**Not 46 Närstående**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Aktieägare</b>		
Köpta tjänster	(22 766)	(11 274)
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	81
Skulder	1 564	-
<b>Dotterföretag</b>		
Ränteintäkter	45 135	8 253
Räntekostnader	1 565	-
Fordringar	2 306 465	1 707 211
Skulder	110 763	-

Moderbolaget har närstående relation med sina dotterbolag och Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Av moderbolagets inköp avser 85,5% (76,5) av inköpen företag med närstående relation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

**Not 47 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK)

Balanserade vinstmedel från föregående år	(145 055 760)
Överkursfond	3 354 696 622
Årets resultat	24 047 153
	<u>3 233 688 015</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 9,013 per Pref A Q2  
i ny räkning balanseras

5 396 992
<u>3 228 291 023</u>
<u>3 228 291 023</u>

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson  
StyrelseordförandeErik Dansbo  
StyrelseledamotStaffan Unge  
StyrelseledamotJonas Andersson  
Styrelseledamot

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

Ernst &amp; Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Core Plus AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-51.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 koncernen resultaträkning och koncernens balansräkning.

#### 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 även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 52-58. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

#### Styrelsens 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 såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förvaltning av Slättö Core Plus AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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 överträdelse 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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

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

2023092001415

#### Hållbar investering:

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

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

Produktnamn: Slättö Core Plus Holding AB  
Identifieringskod för juridiska personer: 636700GI2EMN61XSRB38

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

### Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?



Ja

Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: \_\_\_%

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

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

It made sustainable investments with a social objective: \_\_\_%



Nej

Den främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper och Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 45% hållbara investeringar



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

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

med ett socialt mål

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



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

De miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden är:

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

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

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

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

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

### Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Egenskaper	Indikatorer	Beskrivning av prestation
Egenskap 1: Använd uteslutningslista.	Indikator 1.1: Exponering av fossila bränslen genom fastighetstillgångar (baserat på PAI indikator i Tabell 1, "Annex I of delegated regulation (EU) 2022/1288, "RTS Regulation"), och exponering av exkluderade sektorer genom fastighetstillgångar.	Uteslutningslistan är i linje med Slättös Policy för ansvarsfulla investeringar och det har applicerats på alla investeringar gjorda från slutet av 2021 och framåt.
Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energifterfrågan 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").	Slättö övervakar energiförbrukningen för fondens kassaflödestillgångar, där samlas data in om växthusgasutsläpp och analyseras i ett tredjepartssystem. Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar jämförs med CRREMs pathway till minskade växthusgaser för fastigheter i bruk. Slättö färdigställer dataanalys och beräkningar och kommer att presentera de kvantitativa indikatorerna i samband med presentationen av PAI, som behövs göras innan 30e juni.  Fonden investerar också i projektutveckling där energieffektivitetsstandarder i allmänhet uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.
Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling. Slättö kräver en uppförandekod för byggleverantörer samt självutvärdering för alla nya projekt.	Indikator 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.

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

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

### **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 2022 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgång som uppfyller taxonomikriterierna för detta mål med ekonomisk verksamhet 7.7 (Förvärv och ägande av fastigheter).

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

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

*Hur betraktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?*

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

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

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

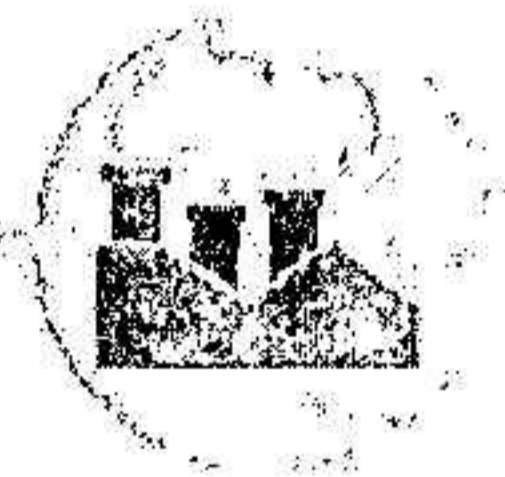
Med tanke på plattformen för hållbar finans slutrapport om minimiskydd tillämpar Slättö minimiskydd, således med hänsyn till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Slättös uppförandekod anger företagets policy för mänskliga rättigheter 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.

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

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

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

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



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

### Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?



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

Största investeringar	Sektor	% Tillgångar	Land
JV för bostadsutveckling & ägande of kassaflödesfastigheter	Bostad	11%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Nacka	Skola	10%	Sverige
JV av kassaflödesfastighet	Logistik	10%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Vantaa	Logistik	6%	Finland
Kassaflödesfastighet i Uppsala	Bostad	6%	Sverige



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

## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

### Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

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

### Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 45% (omsättning, Opex) och 53% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

### **Vad var tillgångsallokeringen?**

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

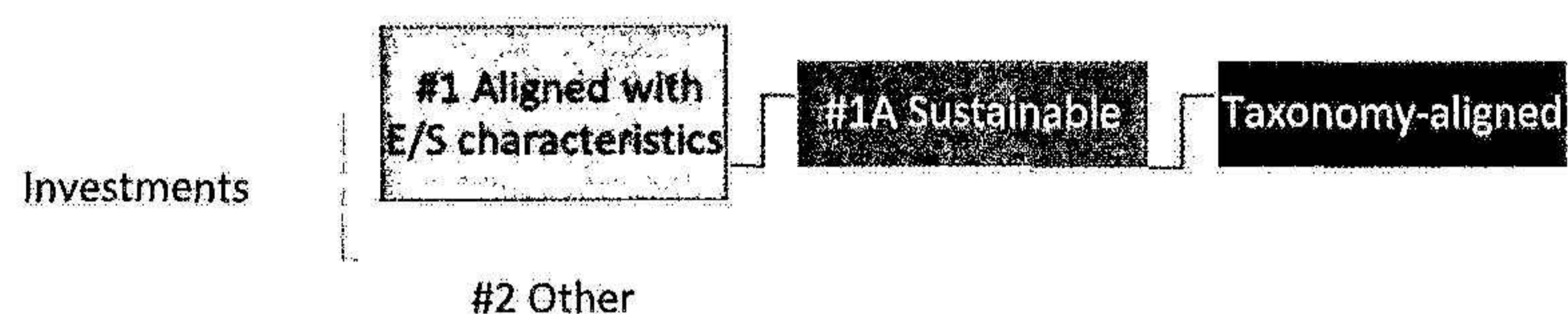
Fonden gör även hållbara investeringar.

**Tillgångsallokering** beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

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 avfallshanteringsregler.

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

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



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

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

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

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

### **I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?**

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



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

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

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

### Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin<sup>1</sup>?

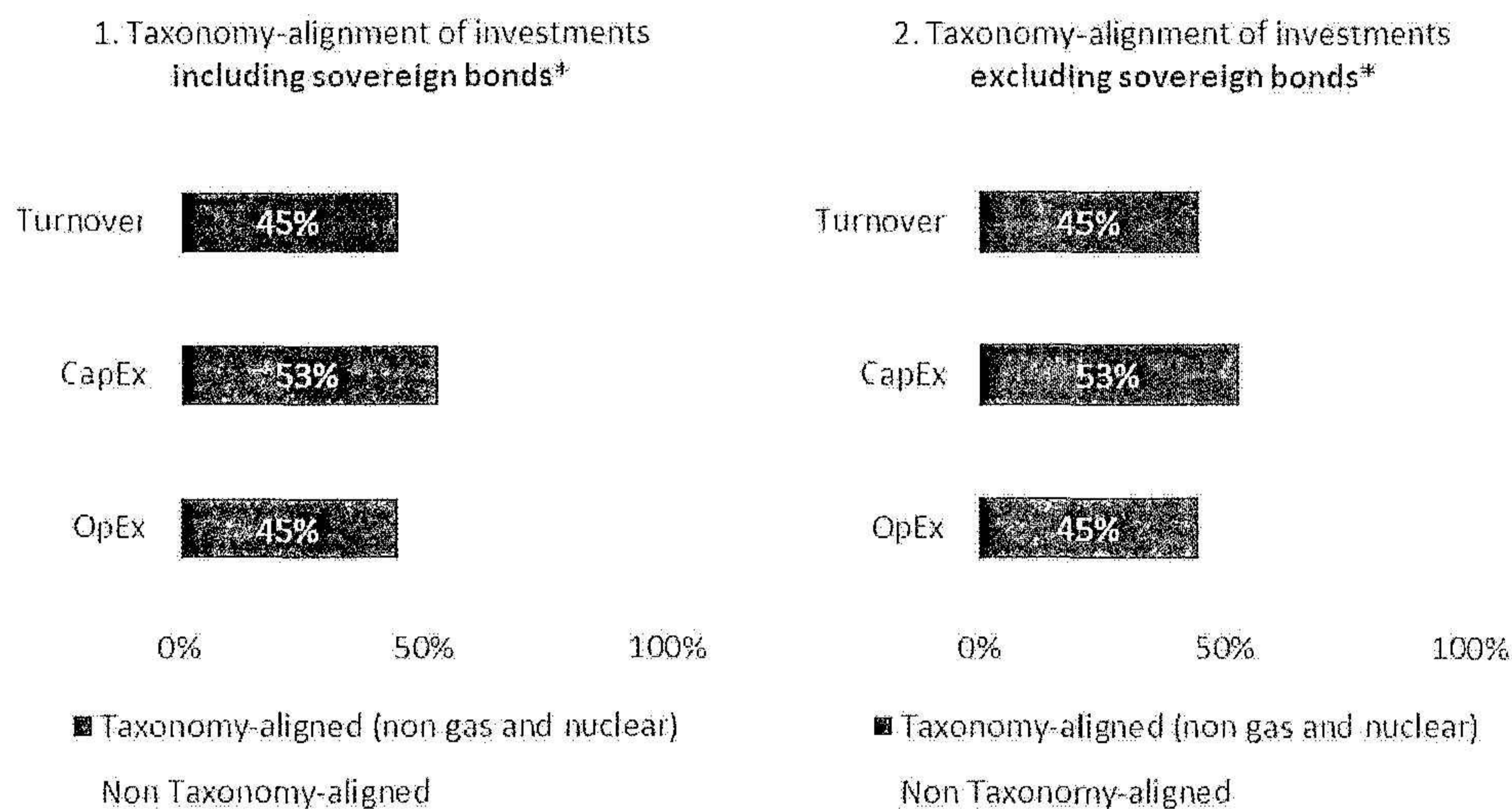
Ja:  I fossilgas  I kärnenergi

Nej

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

*Den hållbara investering med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2022 var i ekonomisk verksamhet 7.7.*

*Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. 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

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

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

*Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.*



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

*80 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna under "Övrigt" är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (8%).*



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

*Under 2022 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:*

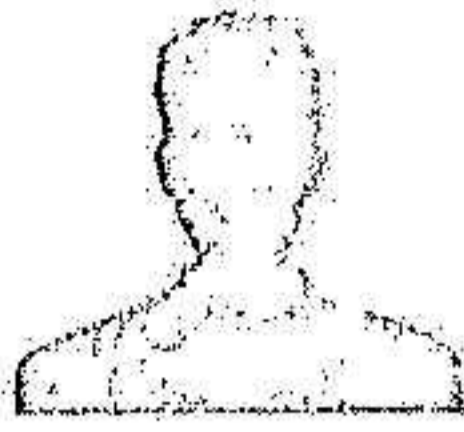
- *Genomförde en energianalys of tillgångar med tredjepartsexperter för att bedöma möjligheter till förbättringar i energiförbrukning; upphandlad tredjepartskompetens för förbättring av projekt i delar av bostadsportföljen Klippudden.*
- *Mappade alla investeringar i relation till EU Taxonomy-kriterierna för aktivitet 7.7.*
- *Utförde en klimatriskbedömning för investeringen som bedöms vara anpassad till EU:s taxonomikriterier klimatförändringsbegränsning för aktivitet 7.7, för att säkerställa anpassning till DNSH:s klimatanpassning.*
- *Samlade data kring efterfrågan av primärenergi för kassaflödestillgångar.*
- *Fortsatt utveckling av projekttillgångar; Dessa projekt har generellt sett energieffektivitetsstandarder som uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.*
- *Genomförde livscykelanalyser för 2 projekt, för att bedöma inbyggda utsläpp.*
- *Engagerade byggleverantörer av upphandlade projekt rörande anpassning till Slättös uppförandekod för byggleverantörer.*
- *Arbetade för att miljöcertifiera 30 tillgångar.*

Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2023

**Slättö Core Plus årsredovisning 2022\_final (20230630).pdf**(909686 byte)  
SHA-512 339e8562180942da0502756ac50802411c8b9  
807ea8d4a90fc792316200b3c50ae85e25d0a9792c3dd8  
83a2e9a83911d9976aac92c8c6d4ec1d84a889a0793ff

## Underskrifter

2023-06-30 15:19:15 (CET)

**Erik Nils Johannes Dansbo**erik.dansbo@slatto.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-30 16:37:41 (CET)

**Lars Johan Karlsson**johan.karlsson@slatto.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

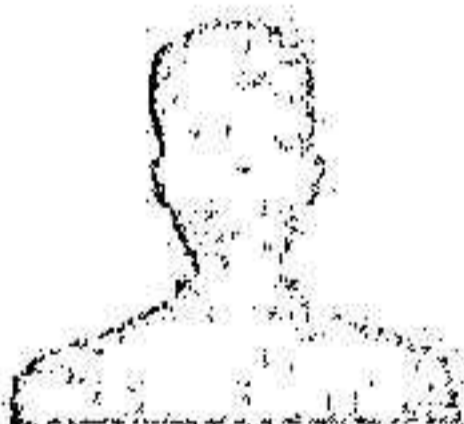
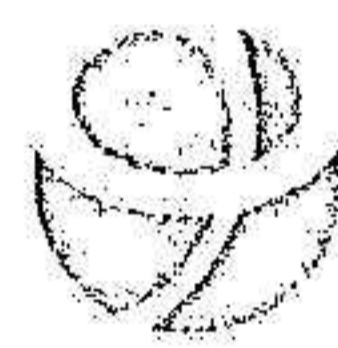
2023-06-30 13:56:31 (CET)

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

2023-06-30 15:41:16 (CET)

**Staffan Erik Unge**staffanunge@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-30 17:08:05 (CET)

**Mikael Ikonen**mikael.ikonen@se-oy.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**Slättö Core Plus årsredovisning 2022 final (20230630)**Verifiera autentiteten 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/verify>SHA-512:  
874021677c8a615231064c66980903b52bf727759a7d365656f3220faae27a655589c6b10bd2d7d8aac0699f0150a252f325ff3b33d7ef0b9438385f35fa63150**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 häandskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr 556828-8442, Hålländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.