20250718023350

Slättö VAIII Holding AB
Org nr 559487-2359

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-06-18 - 2024-12-31

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 VAIII Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-06-30

Johan Karlsson

20250718002351

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets äger och förvaltar aktier och andelar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget startade 2024-06-18. Detta är bolagets första räkenskapsår, som är förkortat och avser perioden 2024-06-18 till 2024-12-31. Inga jämförelsesiffror redovisas.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolagen Slättö Grade AB (559487-2433), Slättö VAIII NYAB 1 AB (559495-6426), Slättö VAIII NYAB 2 AB (559495-6434), Slättö VAIII NYAB 3 AB (559495-6442), Slättö VAIII NYAB 4 AB (559495-6459) och Slättö VAIII NYAB 5 AB (559495-6467).

Bolaget har under året avyttrat dotterbolagen Slättö VAIII NYAB 1 AB (559495-6426), Slättö VAIII NYAB 3 AB (559495-6442), Slättö VAIII NYAB 4 AB (559495-6459) och Slättö VAIII NYAB 5 AB (559495-6467).

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 192 480 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 192 180 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiella ställning, god likviditet och säkert kassaflödet.

Bolagets dotterbolags 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 Value Add III AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

20250718002352

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024
Resultat efter finansiella poster	tkr	-453
Balansomslutning	tkr	197 117
Soliditet	%	97,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		192 480 000
Årets resultat		-452 969
	kronor	192 027 031

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		192 027 031
	kronor	192 027 031

Resultatdispositionen är angiven i kronror.

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

20250718023353

Resultaträkning

	Not	2024-06-18 -2024-12-31
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	5	-453
Summa rörelsens kostnader		-453
Rörelseresultat	8	-453
Resultat efter finansiella poster		-453
Årets förlust		-453

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

20250718023354

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2024-12-31
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	9	192 230
Summa anläggningstillgångar		192 230
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	4 862
Kassa och bank		25
Summa omsättningstillgångar		4 887
Summa tillgångar		197 117

20250718023555

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		192 480
Årets förlust		-453
		192 027
Summa eget kapital		192 052
Kortfristiga skulder	4	
Skulder till koncernföretag	8	4 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292
Summa kortfristiga skulder		5 065
Summa eget kapital och skulder		197 117

20250718002356

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Bolagets bildande 2024-06-18	**25**	**-**	**25**
Erhållna aktieägartillskott	-	192 480	192 480
Årets resultat		-453	-453
Eget kapital 2024-12-31	**25**	**192 027**	**192 052**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 192 480 tkr.

20250718023357

Kassaflödesanalys

	2024-06-18 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-453
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-453
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 862
Förändring av kortfristiga skulder	5 065
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	-250
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	-150
Lämnade Kapitaltillskott	-192 180
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192 230
Nyemission, bolagets bildande etc.	25
Erhållna aktieägartillskott	192 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192 505
Årets kassaflöde	25
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	25

20250718023358

Noter

Not 1 Allmän information

Slättö VAIII Holding AB med org nr 559487-2359 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Slättö Value Add III AB org nr 559467-5323 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Slättö VAIII Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add III AB, org nr 559467-5323 med säte i Stockholm.

Slättö VAIII Holding AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter
Resultat från försäljning av aktier och andelar redovisas under rubrik resultat från andelar i koncernföretag. Intäkter från försäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas försäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäkters redovisning beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reservering för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförbara till den gjorda affären.

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt som arbetet utförs.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i
Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I

20250718002359

koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet. Det redovisade värdet för andelar prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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

Finansiella instrument
Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bla tillgångarna hyresfodringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det förelägger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

20250718002360

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisk

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

Bolaget har finansierats med koncerninternt lån med genomsnittsränta på 9,91%. En ökning av den genomsnittsränta med 100 räntepunkter beräknas medför en kostnadsökning om 48 tkr.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024.

Per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Skulder till koncernföretag	4 773		
Upplupna kostnader	292		

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

Kredit och motpartsrisk

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

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital

20250718023361

till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2024-06-18 -2024-12-31
KPMG	
Revisionsuppdraget	-13
Summa	-13

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-06-18 -2024-12-31
	–
Total skattekostnad	0
Redovisat resultat före skatt	-453
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (21,4%)	93
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1
Skatteeffekt underskottsavdrag	-92
Redovisad skattekostnad	0

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

20250718023362

Not 8 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom fonden Slättö Value Add III AB.

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

		24-12-31	
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	4 862	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	4 773	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Förvärv	150
Försäljning	-100
Lämnade aktieägartillskott	192 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 230
Utgående redovisat värde	192 230

	Org nr	Säte
Slättö Grade AB	559487-2433	Stockholm
Slättö VAIII NYAB 2 AB	559495-6434	Stockholm

	Kapital- andel %	Bokfört värde 24-12-31
Slättö Grade AB	100	192 105
Slättö VAIII NYAB 2 AB	100	125
Summa		192 230

20250718002363

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder	
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	–
Summa ställda säkerheter	0

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31
Borgensförbindelser inom koncern	1 014 864
Summa eventualförpliktelser	1 014 864

Stockholm 2025-04-22

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 -25

KPMG AB

Mathias Johansson
Auktoriserad revisor

20250718018666

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö VAIII Holding AB, org. nr 559487-2359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö VAIII Holding AB för räkenskapsåret 2024-06-18—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö VAIII Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 VAIII 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Slättö VAIII Holding AB för räkenskapsåret 2024-06-18—2024-12-31 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.

20250718018867

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Slättö VAIII 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 22 april 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20250807034B7

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-10 - 2024-12-31

för

Slättö Value Add III AB

559467-5323

Årsredovisningen omfattar:

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

Övrigt

Hållbarhetsrelaterade upplysningar 33

Assembly: c775fc07d3c25fd7d226ab69b613b3091fb7bdddcf74625f02bed1ec8df2436191f3cda65353f7119cb115cc7e804a5f64c6e967a6ba9160ced7def5fbfe7674

20250807034888

Slättö Value Add III AB
559467-5323

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE Add III AB

Styrelsen för Slättö Value Add III AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-10 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under året

Fonden Slättö Value Add III startades i maj 2024 vilket innebär att det är moderbolagets och koncernens första räkenskapsår. Koncernen har under räkenskapsåret investerat motsvarande 1,3 miljarder kronor i förvaltningsfastigheter inom affärsområdena Bostad och Logistisk och lättindustri. Övriga investeringar som skett under året avser investering i joint ventures där underliggande tillgångar avser förvaltningsfastigheter. Av koncernens totala ekonomiska exponering är 90 procent hänförligt till affärsområdet Bostad och 10 procent hänförligt till affärsområdet Logistik och lättindustri.

Bostad

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 87 procent hänförligt till affärsområdet Bostad (exklusive innehav i joint ventures). Väsentliga transaktioner och händelser omfattar följande:

Koncernen har förvärvat tre förvaltningsfastigheter i Stockholm, omfattande cirka 800 lägenheter som tillträddes i december.

Förvärvat 40 procent av aktierna avseende en portfölj med studentbostäder från Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) ("K2A"). Aktierna tillträddes i oktober och portföljen omfattar cirka 3 000 studentlägenheter. Förvärvet genomfördes via koncernens joint venture Slättö Grade 1 AB.

Koncernen har ingått ett aktieöverlåtelseavtal om att förvärva 50 procent av aktierna avseende en portfölj med bostadsfastigheter. Portföljen omfattar fem fastigheter under förvaltning samt ett pågående hyresrättsprojekt som beräknas färdigställas under andra kvartalet 2025. Aktierna tillträddes i mars 2025.

Logistik och lättindustri

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 13 procent hänförligt till affärsområdet Logistik och lättindustri. Totalt har fyra fastigheter förvärvats under året, samtliga i Sverige.

Finansiering

Under året kallade fonden på 100 miljoner kronor som tillfördes genom tillskott och nyemission samt genom kapitalandelslån.

Under året har koncernen, inklusive finansiering i joint venture-strukturer, upptagit långfristig finansiering om totalt 3,0 miljarder kronor.

Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering samt för att säkerställa tillgången på kapital för koncernens verksamhet har koncernen säkrat en revolverande kreditfacilitet om 300 miljoner kronor.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Väsentliga händelser efter årets slut

Under första kvartalet har koncernen tillträtt 50 procent av aktierna avseende en bostadsportfölj där avtal om förvärv ingicks under december 2024. Innehavet klassificeras i koncernen som ett joint venture.

Koncernen har tecknat aktieöverlåtelseavtal om att förvärva fyra fastigheter inom logistik och lättindustri, tre fastigheter i Sverige och en i Finland, till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om totalt 171 miljoner kronor.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2024

Driftöverskottet uppgick för året till 896 tkr och ett förvaltningsresultat om 79 156 tkr. Driftöverskottet är hänförligt till koncernens fastighetsbestånd inom lager och lättindustri. Intäkter från koncernens bestånd inom bostad finns främst i koncernens joint venture och redovisas under resultat från andelar intressebolag och joint ventures.

Resultatet för året uppgick till 174 503 tkr och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 120 085 tkr.

Detta är koncernens första räkenskapsår och koncernen gjorde sina första investeringar i fastighetsbestånd under året.

Assembly: c775fc07d3c25fd7d226ab69f613b3091fb7fdddcf74625f02bed1ec8df2436191b3cda65353f7119db115ce7e804a5f64c6e967a6ba9160ed7dcf5fbfe7f574

20250807034489

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Balansräkningen perioden januari – december 2024

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick till 2 093 558 tkr varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 1 436 098 och andelar i joint ventures 319 753 tkr.

Koncernens förvaltningsfastigheter per 31 december 2024 bestod av fastigheter inom logistik/ lättindustri och bostäder. Koncernens andelar i joint venture består av innehavet i Slättö Grade AB som äger 40 procent av en portfölj med studentbostäder.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 259 829 tkr med en soliditet på 12,4%. I samband med att koncernen investerar har koncernen kallat på tillskott från investerare som tillförts eget kapital under året.

Skulder

Den räntebärande finansieringen uppgick per 31 december 2024 till 1 487 664 tkr varav kapitalandelslån från investerare uppgick till 47 189 tkr. Övriga kortfristiga skulder uppgick till 265 704 tkr som till största delen bestod av en revers erhållen i samband med förvärv.

Framtida utveckling

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

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning *i tkr*	**2024**
Hyresintäkter	1 500
Resultat före skatt	199 241
Balansräkning i *tkr*	
Eget kapital	259 829
Balansomslutning	2 093 558
Soliditet	12,41%

Risker och riskhantering

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

Assently, c775fc07d3c25fd7d226abba9b613b30911b7bddaef74625f02bed1ec8df2436191 63cda65353f7119cb115ce7e804a5f64c6e967a6ba9160eed7def5bfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar koncernen kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
Operationella risker		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due dilligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för, bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrad betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. För lager- och logistikfastigheter tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontraken, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.

20250807034900

Assembly: c775fc07d3c25fd7d226ab6f1f1a1a305f11b7ndddcf74625f02bedfec8df2436191963cda6c5353f7115cb115ce7e804a5f64c6e967a6ba51f0ccd7dcfaffde7674

20250807034491

Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernens finansiering består till största del av banklån, och kapitaltillskott från investerare.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Lån ska förlängas i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden. Risk för att bankernas krav ändras med kort varsel för att utge lån kan försvåra finansieringen.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.
Varumärke		
Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Hållbarhet

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

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

Assunty: c775fc07a3c25fd7d22ba1b9b613b3091117b1dde174625f02bed1ec8df245b1916ada6535317119cb115ce7e804a5fb1c6c9c7a6ba5160ced7daf5f1e7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

20250807034492

Förslag till disposition av vinst eller förlust (TKR)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	85 081 966
Årets resultat	-39 222 357
	45 859 609

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	45 859 609
	45 859 609

Assembly: e775fc07d3c25fd7d22ab69b613b309f1b7bddbf746251f02bcd1ec8df24361916 3cda65353f7119cb115ce7e5b4a5f64c6e967a6fa9160ccd7def5fble7f974

Slättö Value Add III AB
559467-5323

20250807034493

Koncernens resultaträkning

Belopp i TTKR	Not	2024-01-10 2024-12-31
	1, 2	
Hyresintäkter	3, 4	1 500
Övriga intäkter	3	-0
Drift- och underhållskostnader	5	-605
Driftöverskott		**896**
Central administration	5, 6	-10 544
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	121 248
Finansiella intäkter	8	4 862
Finansiella kostnader	9	-37 307
Förvaltningsresultat		**79 156**
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		0
Resultat före värdeförändringar		**79 156**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10, 12	120 085
Resultat före skatt		**199 241**
Skatt	11	-24 738
ÅRETS RESULTAT		**174 503**
Resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		174 503
Innehav utan bestämmande inflytande		-

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i TTKR	Not	2024
Årets resultat		174 503
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat		-
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		174 503
Innehav utan bestämmande inflytande		-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**174 503**

Av: sr nlly: c775fc07d5c25fd7d226ab69b013b3091fb7bdadcf74625f02bcd1ecddd2436191f63cdab53553f7119cb115cc7eb04a5f64c6e907a6bea9160ac d7def5fb1d7674

20250807034494

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TTKR	Not	2024-12-31
	1, 2	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	1 436 098
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 436 098**
Andelar i intresseföretag/joint ventures	13	319 753
Andra långfristiga fordringar	14	5 547
Summa anläggningstillgångar		**1 761 399**
Omsättningstillgångar		
Skattefordran		529
Övriga fordringar	14	98 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 379
Likvida medel	15	222 565
Summa omsättningstillgångar		**332 159**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 093 558**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	16	244
Övrigt tillskjutet kapital		85 082
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		174 503
Summa eget kapital		**259 829**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	11	25 834
Räntebärande skulder	17	1 169 567
Summa långfristiga skulder		**1 195 401**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	17, 18, 19	318 097
Leverantörsskulder		22 474
Skatteskulder		2 619
Skulder till intresseföretag/joint ventures		1 638
Övriga kortfristiga skulder	20	265 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	27 796
Summa kortfristiga skulder		**638 328**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 093 558**

Assembly: c775b07d3c25ad7d226ab69b613b3054 1b7bddde1746251025bed1ec8df243b19163cda6535 3f7119cb115ce7e804a5f64c6c967a6ba9160ccd7de15bfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-10	-	-	-	-	-	-
Årets resultat			174 503	174 503	0	174 503
Årets totalresultat			**174 503**	**174 503**	**0**	**174 503**
Koncernens bildande	244			244		244
Aktieägartillskott		85 082		85 082		85 082
Utgående eget kapital 2024-12-31	**244**	**85 082**	**174 503**	**259 829**	**0**	**259 829**

20250807034495

Assembly: c775fc07d3c25fd7d22bab69b013b309111b7bddc174625f02bed1eabd1243619163cdab5a5d7119cb115ce7ef04a5164c6a967a6ba91b0ecd7de15fbfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i TTKR	Not	2024-01-10 2024-12-31
	15	
Löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändring		79 156
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-93 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-14 682**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-29 347
Förändring av rörelseskulder		21 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-22 450**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-39 952
Investering JV		-192 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-231 957**
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott		85 082
Nyemission		244
Upptagna räntebärande skulder		373 837
Kapitalandelslån		17 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**476 972**
Årets kassaflöde		**222 565**
Likvida medel vid årets början		-
Kursdifferens i likvida medel		-
Likvida medel vid årets slut		**222 565**

20250807034496

Assembly: c775fc07d3c25fd7d276ab69b613b3091 1b7bddde74625f02bcd1ec8df2436191 62cda65353d7 1 15cb115cc7e804e5f64cbc9c7a6ba91 60ced7del5fbfe7674

20250807034497

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TTKR	Not	2024-01-10 2024-12-31
	1, 2	
Central administration		-9 987
Bruttoresultat	5, 6	**-9 987**
Rörelseresultat		**-9 987**
Finansiella intäkter	8	5 467
Finansiella kostnader	9	-34 702
Resultat efter finansiella poster		**-39 222**
Resultat före skatt		**-39 222**
Skatt	11	-
ÅRETS RESULTAT		**-39 222**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TTKR	
Årets resultat	-39 222
Övrigt totalresultat	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	**-39 222**

Assembly: c775fc07d3c25fd7d226ab69b613b309 | fb7bdd8e174625f02bed1ec8df243619163cdab5353f7119cb115cc7eb04a5f64c6c967a6ba9160eed7def5fbfa7674

20250807034498

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i TTKR	Not	2024-12-31
	1, 2	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	23	192 514
Summa anläggningstillgångar		**192 514**
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		107 686
Övriga fordringar	14	2 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 017
Likvida medel	15	99 686
Summa omsättningstillgångar		**218 771**
SUMMA TILLGÅNGAR		**411 285**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	16	125
Ej registrerat aktiekapital		119
Summa bundet eget kapital		**244**
Fritt eget kapital		
Överkursfond		85 082
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-39 222
Summa fritt eget kapital		**45 860**
Summa eget kapital		**46 104**
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	17	49 414
Summa långfristiga skulder		**49 414**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17	298 811
Leverantörsskulder		15 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 210
Summa kortfristiga skulder		**315 768**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**411 285**

Assently c775fc07d5c2bfd7d22Gab6bb613b30911b7bddde174625f02bed1c c6df2430191f3cda65353f7119ch115ce7e804a5f64cdc967a6ba91f0eed7def5fbfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i TTKR

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-10	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Årets resultat				-39 222	-39 222
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				**-39 222**	**-39 222**
Transaktioner med aktieägare					
Bildande av aktiebolag	25				25
Nyemission	100	119			219
Aktieägartillskott			85 082		85 082
Utgående eget kapital 2024-12-31	**125**	**119**	**85 082**	**-39 222**	**46 104**

20250807034499

Assently: c775fc07d3c25fd7d220ab69b613b30911b7bddc174b25f02bed1ec8df24361916acda6535df7119db115cc7eb04a5f64c6e967a6ba51b0ecd7dcf5fbfe7074

Slättö Value Add III AB
559467-5323

20250807035500

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i TTKR	Not	2024-01-10 2024-12-31
	15	
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-39 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		29 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-10 130**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-118 481
Förändring av rörelseskulder		16 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-111 716**
Investeringsverksamheten		
Investering i dotterbolag		-25
Lämnade kapitaltillskott koncernföretag		-192 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-192 505**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott		85 082
Nyemission		244
Upptagna långfristiga lån		300 770
Kapitalandelslån		17 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**403 906**
Årets kassaflöde		**99 686**
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		**99 686**

Assently: c775fc07d3cc5fd7d226ebb9b013b30911b7bddd017462502bed1ec8df2430191f3cda65353f7119cb115ce7e804a5f64c6c9c7a6ba9160ecd7daf5bfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Redovisningsprinciper och noter

20250807035O1

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

Assently: c775f007d3c25fd7d2260ab69b613b3091 1b7fddfaf74bc5f02bed1ec8df2436191 63cda65353f711 9cb115bc7e804e6f64c6e967a6ba9160ecd7def8bfc7674

20250807035502

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Value Add III AB, org. nr 559467-5323, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 23 nedan.

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

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

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

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

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

Konsolideringsprinciper

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

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

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Rättelse av fel

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

Samarbetsarrangemang / joint ventures

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

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

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

Leasingavtal

Assembly: c775fc07d3c25fd7d220ab69b613b3091 1b7bddd f74025f02bed1ec8df243619163cda0535 3f7119cb115ce7e804a5f64c6c9 67a6ba9160ccd7dc f5fafe7674

20250807035O3

Slättö Value Add III AB
559467-5323

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

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

Lånekostnader
I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för 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 förvaltningsfastigheter under uppförande i längre projekt. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

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

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

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

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

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ascently: c775fc07d3c25fd7d226ab6bb613b309f1b71ddde17462502bed1ec8df2436191b3cda05353f7119cb115c47e804a5b64c6c967a6ba9160cecd7dcf5f8fe7674

20250807035504

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

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

Not 3. Fördelning av intäkter

Redovisningsprinciper

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

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

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Hyresintäkter	1 500	-
Summa	**1 500**	**-**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncern
	2024
Leasingavgifter inom 0-1 år	71 519
Leasingavgifter inom 1-2 år	31 673
Leasingavgifter inom 2-3 år	22 873
Leasingavgifter inom 3-4 år	21 622
Leasingavgifter inom 4-5 år	21 572
Leasingavgifter senare än 5 år	192 010
Summa	**361 270**

Ascertify: c775fc07d3c25fd7a22a4b0906f3b3091fb7ddde174625f02bed1ec8df2436191f63cda65353f711f9cb115ce7e804a5f64c6c567a6ba9160eed7de15fdfe7674

20250807035O5

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

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

	Koncern	
	Antal kontrakt	**Kontraktsvärde**
2025	2	3 109
2026	3	16 235
2027	3	5 608
2028	1	249
2029	-	-
2030+	14	291 594
Summa	**23**	**316 795**
Bostäder	587	44 475
Summa	**610**	**361 270**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern	Moderföretag
Drifts- och underhållskostnader	**2024**	**2024**
Drifts- och underhållskostnader	-141	-
Administrationskostnader	-464	-
Summa	**-605**	**-**
Centraladministration		
Management fee	-9 232	-8 628
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 199	-873
Redovisningstjänster	-6	-
Övriga kostnader	-106	-487
Summa	**-10 544**	**-9 987**

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncern	Moderföretag
KPMG	**2024**	**2024**
Revisionsuppdrag	-418	-380
Summa	**-418**	**-380**

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

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	121 248	-
Summa	**121 248**	**-**

Assurity: c775fc07d3...25fd7a226e1e9bf614b5091 1b7bddda1746251b2bed1ec8df2426191b3cda65353f7115cb115ce7e80-1a5f6-4cbe967a6be5e1e6ced7acf5fbfc7674

20250807035506

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Not 8 Finansiella intäkter

Redovisningsprincip

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

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Ränteintäkter, *koncernföretag*	-	605
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	4 862	4 862
Summa	**4 862**	**5 467**

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Räntekostnader	-6 985	-5 008
Räntekostnader kapitalandelslån	-29 932	-29 414
Periodisering av lånekostnader	-311	-265
Övriga finansiella kostnader	-78	-15
Summa	**-37 307**	**-34 702**

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Värdeförändringar orealiserad	120 085	-
Summa	**120 085**	**-**

Not 11 Skatter

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

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

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

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

Assembly: c975fc07e3c75dd7d27cab69b613bb0911b7bddde74625f02bad1ecbd1243b191f63cda65353f7119cb115cc7c804ab1b4rbc967a6fc9100ced7dd5fb1e7674

20250807035O7

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

	Koncern	Moderföretag
Redovisad i resultaträkningen	**2024**	**2024**
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-24 738	-
Summa		

Avstämning av effektiv skatt	**2024**	**2024**
Resultat före skatt	199 241	-39 222
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-41 044	8 080
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 657	-6 065
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	25 350	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-2 168	-2 045
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-219	30
Summa	**-24 738**	**-**

	Koncern	Moderföretag
Uppskjuten skatteskuld	**2024**	**2024**
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	24 738	-
- avseende obeskattade reserver	1 096	-
Summa	**25 834**	-

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 10 523 tkr. Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Förändring uppskjuten skatt	**2024**	**2024**
Belopp vid årets ingång	-	-
Redovisad i resultaträkningen	24 738	-
Tillkommit via förvärv	1 096	-
Belopp vid årets utgång	**25 834**	-

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. *Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början,* alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande 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 till godo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Om koncernen påbörjar investeringar i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden i enlighet med IAS 23 - Lånekostnader. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Assembly c775f007d4c25fa7a226ab69b615a3091 1b7bfdde1746 25f02bed1ecbdf2436191 63cda05353f7119cb115ec7 b04e5f6d0 e667a0ba5 100ecd7de15fbfe7674

20250807035038

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

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

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Tillgångsförvärv	1 316 013	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	120 085	-
Summa	**1 436 098**	**-**

	2024	2024
	Bostäder	**Logistik/ Lättindustri**
Tillgångsförvärv	1 134 915	181 098
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	120 085	-
Summa	**1 255 000**	**181 098**

Fastigheter ägda av Slättö Value Add III AB
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande).

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.

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

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

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

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

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

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

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

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

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

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 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

Assembly: c77b1c07d3e25fd7dz20ab69b613b3091b7bddd1 24b25b02bed1ec8df2456191b3cda65353f7119cb11[illegible]7eb04a5f64c6e967e6ba9160ced7def5bfe7674

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.

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

20250807035509

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31 Bostäder
Antal värderingsobjekt	3
Värdetidpunkt	2024-12-31
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod	15 år
Direktavkastning	5,2-6,3%
Långsiktig vakans	3,16%
Marknadshyra	959-2 870 kr/kvm
DoUH-kostnader	564-707 kr/kvm

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

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

	Förändring +/-	Värdeförändring i tkr
Direktavkastning	0,25%	-55 000/55 000
Hyresintäkt	5%	85 000/-90 000
Driftskostnader	5%	-25 000/15 000
Vakansgrad	2%	-60 000/10 000

Not 13 Andelar i intresseföretag/joint ventures

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

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

Ac:endly: c/75fc07d3c25fd7d22ba9a9bf613b3091 1b71ddddef74625f02bad1ea8d2436191 63cda6635 2f7119d1115ce7eb04a5f6-bc6e9c7a0ba5160acc07dcf5fbfe7674

20250807035510

Slättö Value Add III AB
559467-5323

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

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

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

Slättö Grade 1 AB bedrivs som en joint venture-struktur tillsammans med en välrenommerad amerikansk aktör. På grund av hur strukturen är finansierad och uppsatt avtalsmässigt avseende vinstdelning har koncernen gjort bedömningen att inget betydande inflytande föreligger, trots att koncernen innehar 100% kapitalandel och 100% av rösterna. Bolaget klassificeras därmed som joint venture i koncernen. Vinstfördelningen fördelar sig därmed annorlunda än kapitalandelen.

	Koncern 2024	Moderföretag 2024
Förvärv	25	-
Ovillkorade aktieägartillskott	198 480	-
Resultatandel	121 248	-
	319 753	**-**

			Koncern Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**2024**	**2024**
Joint venture				
Slättö Grade 1 AB	559487-2425	Stockholm	100%	319 753
Summa				**319 753**

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

Slättö Grade 1 AB avser en joint venture-struktur med ett 40 procentigt ägande av en portfölj studentbostäder tillsammans med Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) ("K2A"). Portföljen består utav 3 000 studentbostäder med total uthyrningsyta på 72 000 kvm.

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

	Slättö Grade 1 AB
Resultaträkning	**2024**
Nettoomsättning	0
Resultat före värdeförändringar och skatt	121 248
Årets resultat	**121 248**

Balansräkning	**2024**
Tillgångar	1 095 792
Eget kapital	319 753
Skulder	776 038
Summa nettotillgångar	**2 191 583**

Slättö Grade 1 AB
Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Slättö Grade 1 AB under innevarande år.
Resultatandelen i koncernen fördelar sig enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel.

Av scrally: c775fc07d3c25fd7d22Gab69bb13b30911b7bddde174b25f02bcdf1ec5df2436191f03cde6535317119cdb115ce7eb04a5f64c6e967a6be9160ecd7dcf5fbfe7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

20250807035111

Not 14 Övriga fordringar

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	75 463	-
Övriga poster	23 224	2 383
Summa	**98 687**	**2 383**

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

Not 15 Kassaflöde och likvida medel

Redovisningsprincip

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

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

	Koncern	Moderföretag
Erlagd och erhållen ränta	**2024**	**2024**
Erlagd ränta	-4 955	-4 955
Erhållen ränta	-	-
Summa	**-4 955**	**-4 955**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Resultatandel joint ventures	-121 248	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	311	265
Förändring upplupna räntor	27 100	28 827
Summa	**-93 837**	**29 093**
Likvida medel		
Kassa och bank	222 565	99 686
Summa	**222 565**	**99 686**

Not 16 Aktiekapital

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

	Antal aktier (st.)	Aktiekapital (kr)
Per 2024-12-31	**134 581**	**244 027**
Ännu ej registrerad nyemission 2024-12-06	58 510	119 029
Split	14 627	-
Nyemission 2024-09-27	36 444	99 998
Bolagets bildande	25 000	25 000

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Aktiekapitalet består per 2024-12-31 av 244 027 kr fördelat på:
26 916 stamaktier med 269 160 röster
52 917 preferensaktier av serie A1 med 52 917 röster
18 715 preferensaktier av serie A2 med 18 715 röster
6 000 preferensaktier av serie B1 med 6 000 röster
4 000 preferensaktier av serie B2 med 4 000 röster
26 033 preferensaktier av serie C med 26 033 röster

Stamaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.

Preferensaktier har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

Assembly: c775c07d3c25fd7d226ab69b6138b3051 1b7b4ddcf74625f02baaf1ec6df243619e3cda6525d3f7119cb115ac7eb64a5f64cbe967a6ba51b0ccd7def5bbe7674

20250807703512

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Under året har det skett två nyemissioner vilka har ökat aktiekapitalet med 219 027 kr.

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

Not 17 Räntebärande skulder

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 071 916	-
Kapitalandelslån	47 189	47 189
Övriga räntebärande skulder	53 690	2 225
Periodiserade lånekostnader	-3 228	-
Summa långfristiga skulder	**1 169 567**	**49 414**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	319 287	300 000
Periodiserade lånekostnader	-1 189	-1 189
Summa kortfristiga skulder	**318 097**	**298 811**
Summa räntebärande skulder	**1 487 665**	**348 224**

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 5,36%. I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenanter kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Koncernen kommer att rapportera covenanter först nästkommande räkenskapsår, där de flesta covenanter rapporteras kvartalsvis och ett fåtal rapporteras halvårs- eller årsvis.

Kapitalandelslån löper med en ränta som är beroende på koncernens (fondens) resultat. Räntan ska avspegla investerarens avkastning under fondens livslängd. Slutlig återbetalningsdag på lånet är i enlighet med fondens livslängd som initialt är 7 år.

Not 18 Finansiella risker och finanspolicy
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda 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 vid färdigställande med hjälp av fasträntelån eller räntederivat, främst ränteswappar och räntetak. Av den totala seniora upplåningen utgörs 100% av upplåning med rörlig ränta. Koncernen har efter räkenskapsårets slut säkrat en del av skulden genom att upphandla räntederivat i form av en ränteswap.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 4,1 – 9,9% och den genomsnittliga räntan är 5,4%.

Räntan som bokas på koncernens kapitalandelslån avspeglar investerarens avkastning och är därmed volatil och påverkas av koncernens (fondens) resultat.

Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2024-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 13 912 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 reversfordringar och likvida medel. Förluster på reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

Kreditriskexponering

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

Assently: c775fc07d3c25fd7d226ab69bb13bcfe91db7bddd4f4625f02bed1ecbdf243619163ada65353f7119cb115ce7e804a5b64a6c967a6ba9160eed7def5bfe7674

20250807035313

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen kommer att arbeta aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Lån ska förlängas i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

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

Koncernen per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	444 048	54 667	1 132 437	61 407
Varav räntor	76 537	54 667	63 749	9 942
Övriga skulder	265 704	-	-	-
Leverantörsskulder	22 474	-	-	-
Upplupen räntekostnad	2 583	-	-	-
Summa	**734 809**	**54 667**	**1 132 437**	**61 407**

Hantering av kapital

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

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

Not 19 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar (del av posten), samt upplupna intäkter. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder, upplupna kostnader. 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.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden.

Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av långfristiga fordringar, interimsfordringar som är finansiella instrument, övriga fordringar samt likvida medel.

Assembly: c775fc07d3c25fd7d22ba1659b13b3091 1b7bddd174625f02bcd1ecb0f2436191b3cda053531711 9db115ca7e804a5f64c6e967a6ba9 1 6dccd7de15ff4e7674

20250807035514

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder		**2024**	
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	5 547		
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	10 379		
Övriga fordringar	81 288		
Likvida medel	239 965		
Summa	**337 178**		
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder			1 122 379
Kapitalandelslån			47 189
Kortfristiga räntebärande skulder			318 097
Leverantörsskulder			22 474
Övriga skulder			265 704
Upplupna kostnader			27 796
Summa			**1 803 639**

Assembly: c775fc07d3c25d7d226ab65b613b3091b7bddde1746f25102bed1ec8ad24361910 3cda0535 3f7119cb115ce7e804a5f64cCc867a6bd9160cd7de15fb4c7674

Slättö Value Add III AB
559467-5323

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

20250807035515

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Momsskulder	337	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	265 305	-
Övriga poster	62	-
Summa	**265 704**	**-**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern	Moderföretag
	2024	**2024**
Förskottsbetalade hyror	3 582	-
Upplupna projektkostnader	26	-
Upplupna räntekostnader	2 583	87
Upplupna kostnader för revision	288	250
Övriga poster	21 317	873
Summa	**27 796**	**1 210**

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncern					
	2024-01-10	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut			378 565	-	1 066 328	**1 444 893**
Kapitalandelslån			17 810		29 379	**47 189**
Övriga räntebärande skulder				-		**-**
Periodiserade lånekostnader				-4 728	311	**-4 417**
Summa			**396 375**	**-4 728**	**1 096 019**	**1 487 665**

	Moderföretaget					
	2024-01-10	**Om-klassificering**	**Kassainflöde**	**Kassautflöde**	**Ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut	-	-	302 225	-	-	**302 225**
Kapitalandelslån	-	-	17 810	-	29 379	**47 189**
Periodiserade lånekostnader	-	-	-	-1 455	265	**-1 189**
Summa	**-**	**-**	**320 035**	**-1 455**	**29 645**	**348 225**

Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderföretag
	2024
Förvärv	25
Förvärvskostnader	9
Ovillkorade aktieägartillskott	192 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**192 514**
Utgående redovisat värde	**192 514**

			Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**2024**	**2024**
Slättö VAIII Holding AB	559487-2359	Stockholm	100%	192 514
				192 514

Assently: c775fc07d3c25fd7d226ab69bb13f3091fb7fddcf7462bf02bed1ec8df243619163cda65353f7119cb115ca7e804a5f64cbe967a6ba9160ccd7def5fbfe7674

20250807035516

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Fastighetsinteckningar	1 185 033	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	157 449	-
Summa	**1 342 481**	**-**

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	-	-
Summa	**-**	**-**

Not 26 Närstående

	Koncern	Moderföretag
	2024	2024
Aktieägare		
Köpta tjänster	-8 117	-8 068
Räntekostnader	35	35
Skulder	17 725	17 725
Dotterföretag		
Ränteintäkter	-	605
Fordringar	-	107 686
Intresseföretag/joint ventures		
Ränteintäkter	4 862	4 862
Skulder	1 638	-

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

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

Totala ersättningsbeloppet till ledande befattningshavare 13 258 tkr

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 80,8% av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Den genomsnittliga effektiva internräntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 9,91%.

Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

Under första kvartalet har koncernen tillträtt 50 procent av aktierna avseende en bostadsportfölj där avtal om förvärv ingicks under december 2024. Innehavet klassificeras i koncernen som ett joint venture.

Koncernen har tecknat aktieöverlåtelseavtal om att förvärva fyra fastigheter inom logistik och lättindustri, tre fastigheter i Sverige och en i Finland, till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om totalt 171 miljoner kronor.

Assembly: c775fc07d3c25fd7d220ab69b613fb3091fb7bddde1746251102bed1ec6df243619163cda65353f7119cb115ce7e804b5d04c6c9b7a6fca9160eed7def5fb1e7a74

Slättö Value Add III AB
559467-5323

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	85 081 966
Årets resultat	-39 222 357
	45 859 609

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	45 859 609
	45 859 609

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20250807035117

Assembly: c775fc07d3c25fd7d22beab69b6131e30911b7bunklaf74025f02bea1ec6df243619163cda6535b3f7119cb115ce7e804a5f64c6e907a6ba9160eed7dc3dfMc7074

20250807033518

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Value Add III AB, org. nr 559467-5323

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovinsingen och återfinns efter sida 32. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i *årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa* beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är *högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,* eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig

Accountly: 4775fc07df3c25fa7d226ab69bb613b30911b71dddcf74625f02bad1ec8df2436191f63cda65353f711f9cb115cc7eb04a5f64c0e967a6ba9160acd7daaf5fbfe7674

20250807035319

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Ärendenr: c775fc07d3c2c1c7d226abb9b7e13b3091fb7fadddef74625f02fbad1ec8df2430191f63cda6b535af7119cb115ce7eb04a5fd4c0e907aafa9160ccd7def5fdc7674

202508070352O

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

Produktnamn: Slättö Value Add III AB **Identifieringskod för juridiska personer:** 636700PQJRWOCQ7JRE48

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

● ◐ **Ja**	● ✖ **Nej**
Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ___%	✖ Den **främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper** och Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 10% hållbara investeringar
i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	✖ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin	med ett miljömål I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxanomin
	med ett socialt mål
It made **sustainable investments with a social objective: ___%**	Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, **men gjorde inte några hållbara investeringar**

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

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

Hållbara investeringar:

Fonden gör hållbara investeringar med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som kvalificerar sig som miljömässigt hållbara enligt EU:s taxonomi. Andelen hållbara investeringar år 2024 är 10% eftersom fonden befinner sig i början av sin investeringsperiod och även kommer att investera i tillgångar som inte är förenliga med taxonomin med planen att göra dem förenliga med taxonomin.

Miljömässiga/sociala (E/S) egenskaper:

Assently: c775fc07d3c25fd7aa26a456b613b3091107bddde1740251102bed1ec8df2436191b3cdab535317113c3:115ce7e804a5f04cbc967a6ba91b0ced7dcf5fbfe7674

20250807035521

Förutom hållbara investeringar främjar fonden även miljörelaterade och sociala egenskaper. De egenskaper som fonden främjar är miljömässigt och socialt hållbara fastighetstillgångar. Ett av sätten är till exempel att investera i tillgångar som är mindre energieffektiva och göra dem mer effektiva, i en "brun-till-grön" strategi.

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

Det egenskaper som fonden främjar är miljömässigt och socialt hållbara fastigheter. Ett av sätten är till exempel att investera i tillgångar som är mindre energieffektiva och göra dem mer effektiva, i en "brun-till-grön" strategi. Mer information om "brunt-till-grönt" finns på sidan 5 i Slättö hållbarhetsredovisning (länk).

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

Dessa egenskaper utvärderas och följs baserat på **åtta hållbarhetsaspekter**:

1. Energiförbrukning
2. Utsläpp av växthusgaser
3. Motståndskraft mot fysiska klimatrisker
4. Biologisk mångfald
5. Certifikat för byggnader
6. Ansvarsfullt företagande
7. Hälsa, säkerhet och välmående
8. Social påverkan: bostadstillgångar i sociala kontrakt

Inget referensvärde har fastställts i syfte att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas genom denna fond.

Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

De hållbarhetsindikatorer som används för att mäta uppnåendet av miljömässigt och socialt hållbara fastigheter finns nedan. Om ett mål i en eller flera indikatorer uppnås bedöms tillgången ha uppnått egenskapen hållbar fastighet. Målen för indikatorerna 2.3 och 6.1 har uppfyllts och tillgångarna bedöms därför ha uppnått egenskapen hållbara fastigheter.

Slättö lanserade fonden 2024 och gjorde sin första investering i juli 2024. Eftersom detta är en nystartad fond utan något tidigare år att jämföra med kunde målen 1,1, 1,2, 1,3, 2,1 och 3,1 inte tillämpas för 2024.

Tabell 1: Indikatorer

	Hållbarhets-aspekter:	Indikatorer som används för att mäta uppnåendet av egenskapen:		Indikatorns resultat 2024:
1	**Energi-förbrukning**	1.1 Andel av fondens tillgångar som är förenliga med EU:s taxonomi	**Mått:** Procent (%) Taxonomianpassad omsättning och Capex, Taxonomimål 1: begränsning av klimatförändringar[1]. **Mål:** Öka taxonomianpassningen över tid.	Taxonomianpassning på 10% av omsättning och 63% av Capex 2024. Eftersom fonden lanserades 2024 kan vi inte bedöma om målet uppnåddes 2024, men vi bedömer att minst en ytterligare tillgång kan vara taxonomianpassad 2025. Från och med 2025 kommer

[1] Taxonomin bedöms utifrån miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, med hjälp av energiklassning, och mål 2, klimatanpassning (utöver andra kriterier).

Assembly c775bc07d3c25fd7d226ab69b619b3091b7bdddcf74b25f02bed1ecbdf2436191f3cde65353f7119cb115ce7e804: 5f64cbe967a6ba9160cdd7def5f0fe7674

20250807035222

	Hållbarhets-aspekter:	Indikatorer som används för att mäta uppnåendet av egenskapen:		Indikatorns resultat 2024:
				vi att bedöma ökningen av taxonomianpassningen genom att jämföra fondens portfölj med jämförbara värden, det vill säga utan att ta hänsyn till nya förvärv eller avyttringar.
		1.2 Intensitet för energiförbrukning	**Mått:** kWh per kvm ägda fastighetstillgångar[2]. **Mål:** Minska över tid.	Eftersom fonden restes 2024 kan vi inte bedöma om målet uppnåtts 2024. Från och med 2025 kommer vi att utvärdera detta för att fånga upp det arbete vi gör för att förbättra energiprestandan i portföljen.
		1.3 Exponering mot energiineffektiva fastighetstillgångar	**Mått:** Andel (%) av fastighetstillgångar klassificerade som energiineffektiva, baserat på energiklass[3]. **Mål:** Minska över tid.	Som indikator 1.2. Vi kommer också att utvärdera denna like-for-like.
2	**Utsläpp av växthusgaser**	2.1 Intensitet för växthusgasutsläpp under drift	**Mått:** Kg CO2 per kvm ägda fastighetstillgångar. **Mål:** Minska över tid, i linje med Slättös Science Based Targets Net Zero 2040, som inkluderar CRREM-vägar.	Som indikator 1.2. Vi kommer också att utvärdera detta like-for-like.
		2.2 Inbäddad koldioxid i byggprojekt	**Mått:** Kg CO2 per kvm nybyggnadsprojekt. **Mål:** Minska över tid, i linje med Slättös Science Based Targets Net Zero 2040.	Ej tillämpligt, inga nya byggprojekt 2024.
		2.3 Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar	**Mått:** Kan inte investera i en tillgång där mer än hälften av omsättningen kommer från aktiviteter relaterade till produktion eller distribution av fossila bränslen.[4] **Mål:** Mindre än hälften av tillgångens omsättning ska vara relaterat till fossila bränslen.	Målet är uppfyllt.
3	**Motståndskraft mot fysiska klimatrisker**	3.1 Andel av fondens tillgångar som är förenliga med EU:s taxonomi	**Mått:** Procent (%) Taxonomianpassad omsättning och Capex,	Taxonomianpassning på 10% av omsättning och 63% av Capex 2024. Anpassning baserad på mål 1: klimatbegränsning, och bedömning kring att inte

[2] Baserat på PAI-indikatorn i tabell 2, bilaga I till RTS-förordningen; Strategi för hela byggnaden, inklusive hyresgästernas energi.

[3] PAI-indikator i tabell 1, bilaga I till RTS-förordningen och tekniska granskningskriterier från EU:s taxonomiförordning.

[4] Baserat på PAI-indikatorn i tabell 1, bilaga I till delegerad förordning (EU) 2022/1288, RTS-förordningen). Undantag i linje med Slättös policy för ansvarsfulla investeringar. Tillgångar där mer än hälften av omsättningen är knuten till en eller flera undantagna verksamheter.

Assembly: c775fc07d3c2efd7d226ab699b13b3021fb7fddde174625f02bed1ecedf2436191f3cda65353d711fcb115bc47e801a5f04cfec967a6bad9160eed7de15fbfb7674

20250807035323

	Hållbarhets-aspekter:	Indikatorer som används för att mäta uppnåendet av egenskapen:		Indikatorns resultat 2024:
			taxonomi mål 2 klimatanpassning[5]. **Mål:** Öka taxonomianpassningen över tid.	signifikant skada gjord på mål 2: klimatanpassning. Detta bedöms som indikator 1.1.
4	**Biologisk mångfald**	4.1 Handlingsplaner för biologisk mångfald.	**Mått:** Andel (%) större utvecklingsprojekt som genomför handlingsplaner för biologisk mångfald. **Mål:** 100% av större utvecklingsprojekt.	Inga nya byggprojekt under 2024.
5	**Certifikat för byggnader**	5.1 Miljöcertifiering	**Mått:** Procentandel (%) tillgångar med miljöcertifiering, t.ex. SGBC Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM Excellent. **Mål:** 100% av ny projektutveckling, så många kassaflödestillgångar som möjligt där certifiering är marknadsrelevant.[6]	Inga nya byggprojekt under 2024. Ett antal kassaflödestillgångar är certifierade.
6	**Ansvarsfullt företagande**	6.1 Uteslutningslistan uppfylld	**Mått:** Kan inte investera i en tillgång där mer än hälften av omsättningen kommer från uteslutna aktiviteter. [7] **Mål:** Mindre än hälften av tillgångens omsättning i undantagna verksamheter.	Målet är uppfyllt.
		6.2 Leverantörer av bygg- och anläggningsarbeten	**Mått:** Andel (%) huvudentreprenörer som har undertecknat uppförandekoden för byggleverantörer (CoC). **Mål:** 100%.	Ej tillämpligt, inga nya byggprojekt under 2024.
7	**Hälsa, säkerhet och välbefinnande**	7.1 Byggnadsarbetare	Samma som 6.2.	Som indikator 6.2.
		7.2 Hyresgästernas tillfredsställelse	**Mått:** Hyresgästnöjdhetspoäng i årliga undersökningar från tredje part. **Mål:** Genomföra *tredjepartsundersökningar i* alla tillgångar och sikta på förbättring från år till år.	Tillgångarna förvärvades 2024 och besiktningarna inleds 2025.

[5] Taxonomin bedöms utifrån miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, med hjälp av energiklassning, och mål 2, klimatanpassning (utöver andra kriterier).

[6] *Gäller segment där det finns intresse för certifiering från marknadsaktörer såsom hyresgäster, banker eller* investerare.

[7] Undantag i linje med Slättös policy för ansvarsfulla investeringar (länk). Vi tillämpar följande undantag: tillgångar som huvudsakligen är avsedda att användas inom oreglerad alkohol, tobak, vissa vapen och kommersiellt spel, där mer än hälften av omsättningen är kopplad till en eller flera undantagna verksamheter.

Assembly: c775fc07d3c25fd7d226ebb69b615b3091 1b7bddde 7462 5f02bed1cc6d243615 1b3cda65353f7119 b115ac7c 804a5f64c6c967a0be9160ced7def5fbfe7674

20250807035524

	Hållbarhets-aspekter:	Indikatorer som används för att mäta uppnåendet av egenskapen:		Indikatorns resultat 2024:
8	**Sociala konsekvenser**	9.1 Bostadstillgångar i sociala kontrakt	**Mått:** Procentandel (%) bostadstillgångar i sociala kontrakt för att skydda utsatta grupper. **Mål:** 5% av de bostadsfastigheter som förvaltas av Slättö ska ha sociala kontrakt.	Eftersom tillgångarna förvärvades under 2024 kommer arbetet med denna indikator att påbörjas under 2025.

...och jämfört med föregående perioder?

Jämförelse är inte tillgänglig eftersom fonden lanserades 2024.

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

Målet med den hållbara investering som fonden delvis gjort ligger i linje med EU:s taxonomimål kring klimatbegränsningar.

De hållbara investeringarna bidrar till att begränsa klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgångar som uppfyller taxonomikriterierna för ekonomisk aktivitet 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 varje hållbar investering som bidrar till EU:s taxonomi miljömål 1 mot kriterierna om att inte orsaka betydande skada i EU-taxonomin relaterat till de ekonomiska aktiviteter som fonden investerar i. Den ekonomiska aktivitet som är mest relevant för denna fond är 7.7, förvärv och ägande av byggnader.

Som en del av bedömningen av EU:s taxonomi använder vi de tillämpliga kriterierna för att inte orsaka betydande skada. För en investering som motsvarar ekonomisk aktivitet 7.7 och bidrar till mål 1 om begränsning av klimatförändringar bedömer vi till exempel om tillgången uppfyller det tillämpliga kriterierna för att inte orsaka betydande skada enligt de andra målen, i detta fall klimatanpassning. I praktiken gör vi en klimatriskanalys och planerar vid behov åtgärder för att hantera klimatrisker.

Slättö har interna resurser som genomför denna bedömning, kompletterat med extern expertis inom exempelvis energiprestanda och klimatrisker. Vi har också ytterligare extern expertis som stöder oss med miljöcertifieringar, eftersom certifieringssystemen är i linje med EU:s taxonomikriterier.

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

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

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

Assembly: c7f8b07d3c25fd7d226ab6f4b613b3091fb7fddd:f4625f02bed1ec3df2436191f63cda1e55f3f7115ch11bce7e804a5f64c6e567abba9160cc d7de19fbfe7674

20250807035525

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.

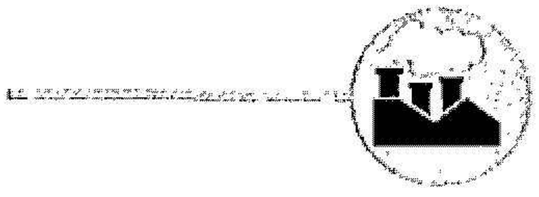
Hur har indikatorerna för negativ inverkan på hållbarhetsfaktorer beaktats?

För alla fondens investeringar, inklusive hållbara investeringar, samlar Slättö in data om byggnaders primära energibehov baserat på energiprestandacertifikat (EPC). Vi samlar också löpande in data om tillgångars energianvändning och arbetar för att minska energibehovet och öka andelen förnybar energi där det är relevant.

Slättö följer upp de indikatorer för negativ påverkan som gäller för fastigheter i tabell 1, bilaga I till RTS-förordningen (exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar och exponering mot energiineffektiva fastighetstillgångar), samt en tilläggsindikator från tabell 2 (energiförbrukningsintensitet i kWh ägd fastighetstillgång per kvadratmeter).

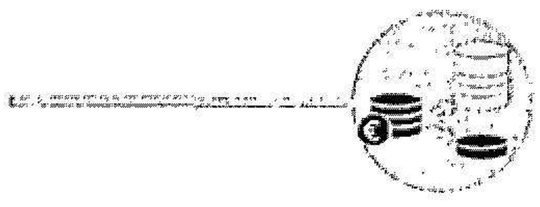
Var hållbara investeringar i linje med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Detaljer:

Med beaktande av slutrapporten från plattformen för hållbar finansiering om minimiskyddsåtgärder, Slättö tillämpar Minimum Guardguards, det vill säga med respekt för OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Slättös uppförandekod (Code of Conduct) anger företagets policyer för mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter, mutor, beskattning och rättvis konkurrens. Slättö ställer krav på att alla byggleverantörer i nya fastighetsutvecklingsprojekt förbinder sig att följa Slättös uppförandekod för byggleverantörer. Vi följer upp våra policys genom en screeningprocess av byggleverantörer där de får svara på frågor om sitt åtagande och praxis med avseende på principerna i Byggleverantörers uppförandekod.



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

Fonden beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, nämligen klimat- och annan miljörelaterad påverkan från fastigheters energiförbrukning och exponering mot fossila bränslen. Tillgångarna har energicertifikat (EPC) enligt gällande lagkrav och Slättö samlar in data om energianvändningen i våra stående tillgångar. Mer information finns på Slättö Investerarportal och Data Room. Se avsnittet ovan om negativ inverkan på hållbarhetsfaktorer och anpassning till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

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

Största investeringar	Sektor	% Tillgångar	Land
Kassaflödesfastighet i Stockholm (Idun)	*Bostad*	*29%*	*Sverige*
Kassaflödesfastighet i Stockholm (Byholmen)	*Bostad*	*18%*	*Sverige*

Assembly: c775fc07d3c25fd7d22eb69b013b3091bb7bddch74025f02bed1ecbdb2436f9162cda65353f711 9cb115cc7e804e5b4c6c867a6ba9160ccd7def5ffc7674

20250807035226

Kassaflödesfastighet i Stockholm (Sveaborg)	*Bostad*	*17%*	*Sverige*
Portfolio innehållande studentbostäder i Sverige	*Residential*	*15%*	*Sverige*
Kassaflödesfastighet i Burlöv, Sverige	*Logistik & Lättindustri*	*6%*	*Sverige*

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

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Investeringar anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper

88% av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas.

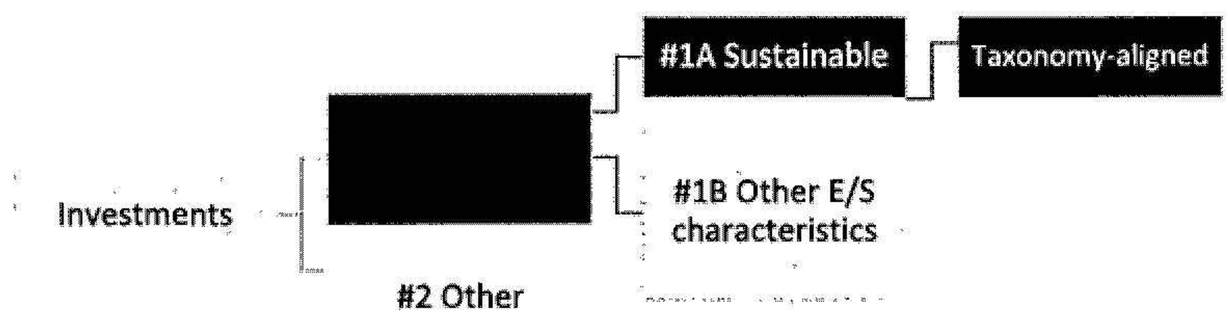
Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 10% (omsättning, Opex) och 63% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

Vad var tillgångsallokeringen?

88% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (12%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga.

Fonden gör även hållbara investeringar.



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

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

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

Assembly: c775fc0rd3c25fd7a226a6d8b613f30911b7fddde74625f02be01ec8df2436191f3cda65353f7119cb1f5cc7e404a5f64c6c967a6ba91b0eed7daf5bfc7674

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.

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

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

20250807035 27

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

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

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

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxanomin[8]?

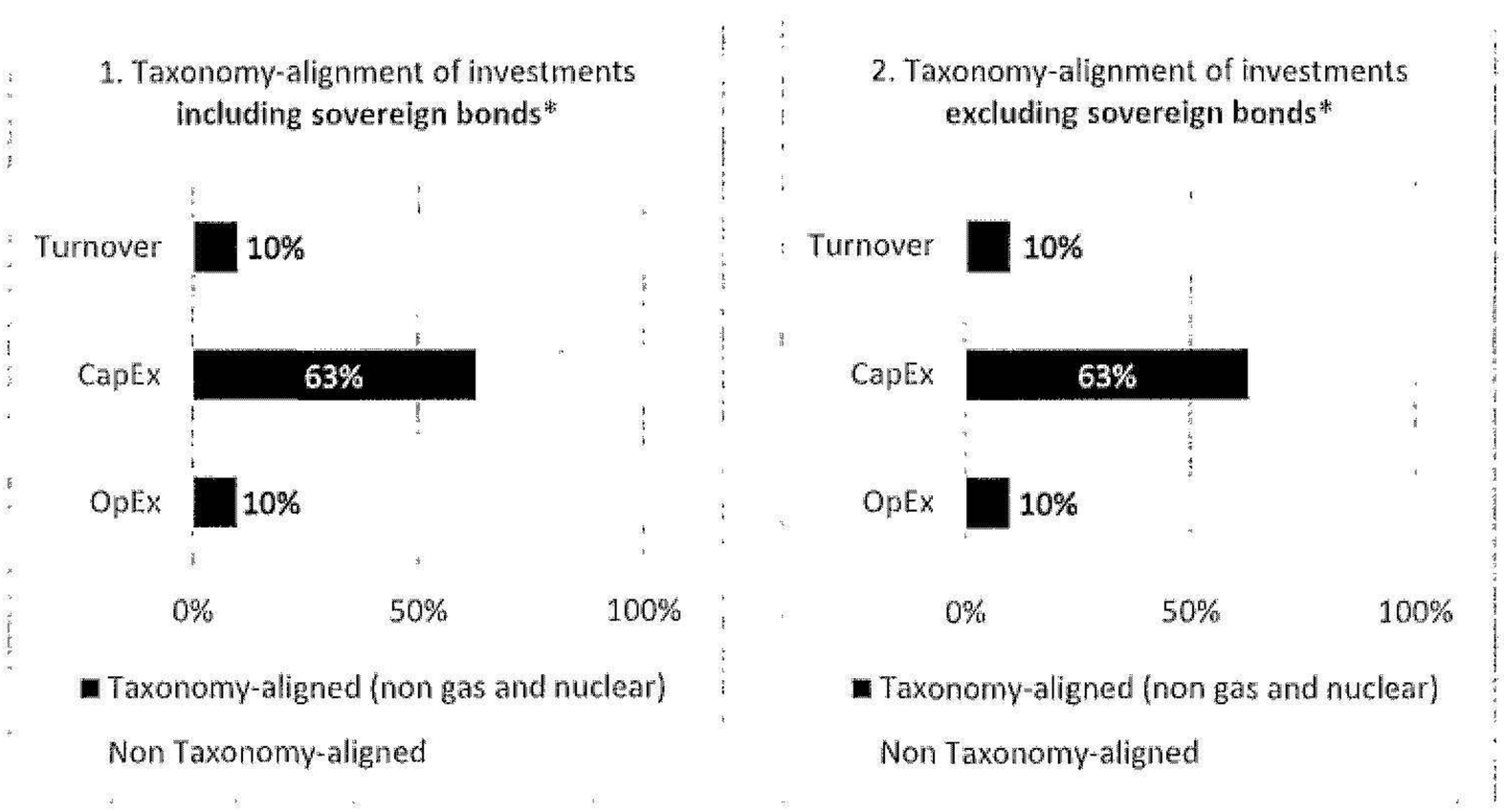
Ja:

I fossilgas I kärnenergi

✖ Nej

De hållbara investeringar med ett miljömål i linje med EU:s taxonomi som fonden gjorde 2024 var inom ekonomisk aktivitet 7.7, under mål 1: Begränsning av klimatförändringar.

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



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

Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

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

Assembly: c779fc07d3c2bfd7d226abb9b613b30911b7bddde7462bf02bed1ce8df2436191663cda6535387119cb115ce7e804a5f64c6c967a0bea9160ecd7de15bbfc7674

20250807035528

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

Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.

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

Fonden restes 2024 och det finns ingen tidigare referensperiod.

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

Investeringar som ingår under "#2 Other" är kontanter, inlåning för fastigheter där tillträde ännu inte har skett, investeringsåtaganden som ännu inte har betalats i sin helhet och säkringsinstrument. Minimigarantier för miljön eller samhället tillämpas inte.

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

Under 2024 har Slättö vidtagit följande åtgärder i förhållande till fonden:

- *Genomförde due diligence på miljö- och sociala egenskaper innan vi förvärvade de tillgångar som fonden investerade i.*
- *Förberedde kring att initiera energikartläggning av en stor tillgång och klimatriskanalys av en annan stor tillgång.*
- *Stärkte förvaltningen av de tre stora bostadsfastigheterna som förvärvats.*
- *Kartlade alla investeringar mot EU:s taxonomikriterier för aktivitet 7.7.*

Assembly: c775fc07d3c25fd7b72bab69b613b5e811b7bddde74625f02bcd1ec8df2435191f3cda05353f7119cb115ce7eb04a5f64cbc867a0f9e91c0cd7def5fbfe7074

20250807035329

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025

ÅR VA3 2024 inkl RB_2025-04-08.pdf
(1546801 byte)
SHA-512: 147bdc2e01ed62a838abcea475c054f2259ac
13bc3aa8b0d67a81800bef90370c945496e1d8e5d75da9
c7c541a7365e629f58f670de9f181971a75e056e35162

Underskrifter

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

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

2025-04-08 23:37:10 (CET)

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

2025-04-08 16:19:55 (CET)

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

2025-04-09 17:29:09 (CET)

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

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

ÅR VA3 2024 inkl RB 2025 04 08

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
c775fc07dac2fdf7d226ab69b613b30911b7bddef74625f02bad1ec8df2436191163cda65453f7119cb115ce7e804a5b04c0e9b7a6ba9163eed7def5fbfc7b74

Om detta kvitto

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