

Klippudden i Kalmar AB
Org nr 556698-9850

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Klippudden i Kalmar 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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier och andelar i Stationshuset i Rinkabyholmen AB, org. nr 559128-8690.

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger fastigheterna Kalmar Delfinen 8, Kalmar Gullregnet 3, Kalmar Kastanjen 1, Kalmar Kungsfågeln 13 och Kalmar Polkagrisen 9.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(6 mån)</u>
Hysesintäkter	tkr	3 389	3 270	1 534
Driftnetto	tkr	2 054	2 178	1 040
Resultat efter finansiella poster	tkr	167	-117	5
Soliditet	%	1,7	4,6	5,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 523 991
Årets resultat	<u>-1 204 435</u>
	<u>319 556</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>319 556</u>
	<u>319 556</u>
	kronor

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

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	3 390	3 270
Övriga rörelseintäkter		13	-
Driftkostnader		-1 017	-1 092
Underhåll		-264	-
Personalkostnader		-	-
Fastighetsskatt		-67	-
Driftnetto		<u>2 055</u>	<u>2 178</u>
Övriga externa kostnader		-101	-537
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295	-579
Revisionskostnader	6	-11	-
		<u> </u>	<u> </u>
Rörelseresultat	7	1 648	1 062
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 505	-1 216
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 481</u>	<u>-1 179</u>
Resultat efter finansiella poster		167	-117
Bokslutsdispositioner	10	-1 317	235
Skatt på årets resultat	11	-54	-216
Årets förlust		<u>-1 204</u>	<u>-98</u>

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

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	30 095	29 734
Inventarier, verktyg och installationer	13	-	8
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	311	288
		<u>30 406</u>	<u>30 030</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	15	3 645	3 645
Summa anläggningstillgångar		<u>34 051</u>	<u>33 675</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		4	1
Fordringar hos koncernföretag	7	450	1 297
Aktuella skattefordringar		519	-
Övriga kortfristiga fordringar		1	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	114
		<u>1 023</u>	<u>1 474</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>547</u>	<u>162</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 570</u>	<u>1 636</u>
Summa tillgångar		<u>35 621</u>	<u>35 311</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 524	1 622
Årets förlust		-1 204	-98
		320	1 524
Summa eget kapital		420	1 624
Obeskattade reserver	16	255	255
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	54	-
Summa avsättningar		54	0
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut	18	31 238	31 838
Summa långfristiga skulder		31 238	31 838
Kortfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		300	-
Leverantörsskulder		270	27
Skulder till koncernföretag	7	2 715	1 300
Aktuella skatteskulder		67	-139
Övriga skulder		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302	404
Summa kortfristiga skulder		3 654	1 594
Summa eget kapital och skulder		35 621	35 311

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100	1 622	1 722
Årets resultat	-	-98	-98
Eget kapital 2023-12-31	100	1 524	1 624
Årets resultat	-	-1 204	-1 204
Eget kapital 2024-12-31	100	320	420

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 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.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 648	1 062
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar	295	579
	-	-
Erhållen ränta	24	37
Erlagd ränta	-1 543	-1 178
Betald inkomstskatt	206	-410
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	630	90
Förändring av kortfristiga fordringar	-866	-1 021
Förändring av kortfristiga skulder	1 592	1 311
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	1 356	380
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-671	-511
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-671	-511
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-300	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300	0
Årets kassaflöde	385	-131
Likvida medel vid årets början	162	293
Likvida medel vid årets slut	<u>547</u>	<u>162</u>

Noter

Not 1 Allmän information

Klippudden i Kalmar AB med org nr 556698-9850 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Klippudden Holding 20 AB org nr 559366-6562 med säte i Stockholm.

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

Klippudden i Kalmar 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i de siffror som redovisades föregående räkenskapsår.

Bolaget har tagit i beaktande de ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016: 10 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

I samband med ett byte av redovisningsprincip ska även jämförelseår omräknas. Övergången till RFR2 har inte haft någon effekt på bolagets nettokassaflöde.

Principbytet påverkar följande poster:

1. Uppskjuten skatt

Enligt RFR2 redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna

utnyttjas.

I bolaget innebär byte av redovisningsprincip att uppskjuten skatt bokats upp avseende temporära skillnader i fastigheter fr.o.m 2023.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Intäkter

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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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

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

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasingtagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen

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

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

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

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

-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	4 år
Markinventarier	20 år

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

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antagandena och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

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 externtlån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 beräknas medföra en kostnadsökning om 315 tkr.

Bolaget har finansierats med koncerninternt lån med genomsnittsränta på 5,48%. En ökning av den genomsnittsränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 27 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

<u>Per 31 december 2024</u>	<u>Mindre än 1 år</u>	<u>Mellan 1-2 år</u>	<u>Mellan 2-4 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>
Skulder till kreditinstitut	300			31 238
Skulder till koncernföretag	2 715			
Leverantörsskulder	270			
Aktuella skatteskulder	67			
Upplupna kostnader	302			

Bolaget har finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen om 31 238 tkr (31 838 tkr).

Hantering av kapitalrisk

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

Värdering av finansiella instrument

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

Skuldinstrument

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

Egetkapitalinstrument

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Nedskrivning av finansiella tillgångar Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

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. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<p>Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasningsavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.</p>		
Förfaller till betalning inom ett år	982	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	23	-
	<u>1 005</u>	<u>0</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>KMPG</u>		
Revisionsuppdraget	-11	-
Summa	<u>-11</u>	<u>0</u>

Not 7 Transaktioner med närstående

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

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

		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	450	1 297
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	2 715	1 300
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ränteintäkter koncernföretag	20	33
Ränteintäkter	4	4
	—	—
Summa	<u>24</u>	<u>37</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntekostnader koncernföretag	-60	-38
Räntekostnader lån	-1 444	-1 177
Övriga räntekostnader	-1	-1
Övriga finansiella kostnader	-	-
	—	—
Summa	<u>-1 505</u>	<u>-1 216</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	-	235
Lämnat koncernbidrag	-1 317	-
	—	—
Summa	<u>-1 317</u>	<u>235</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Aktuell skattekostnad	-	-216
Uppskjuten skattekostnad	-54	-
Total skattekostnad	<u>-54</u>	<u>-216</u>
Redovisat resultat före skatt	-1 150	118
Skatt på redovisat resultat	237	-24
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-142
Skatteeffekt av ej avdragsgillt avskrivning(fusions och uppskrivning)	-23	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	1
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-266	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-4
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-47
Redovisad skattekostnad	<u>-54</u>	<u>-216</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 515	34 300
Inköp	648	215
Omklassificering av byggnadsinventarier	8	-
Omräkningsdifferenser	495	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 666	34 515
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 781	-4 203
Årets avskrivningar	-296	-578
Omräkningsdifferenser	-495	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 572	-4 781
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 094</u>	<u>29 734</u>
Varav bokfört värde mark	5 921	5 921

Under året har byggnadsinventarier omklassificerats från inventarier, verktyg och installationer till förvaltningsfastigheter för att spegla valda redovisningsprinciper.

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar har rubricerats om och ingår i Förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har rubricerats om.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 63 800 tkr. Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

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

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8	-
Inköp	-	8
Omklassificering av byggnadsinventarier	-8	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>8</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	288	-
Under året nedlagda kostnader	430	288
Under året genomförda omfördelningar	-407	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>311</u>	<u>288</u>

Not 15 Andelar i koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 645	3 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 645	3 645
Utgående redovisat värde	<u>3 645</u>	<u>3 645</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Stationshuset i Rinkabyholmen AB	558128-8690	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Bokfört värde</u> <u>24-12-31</u>
Stationshuset i Rinkabyholmen AB	100	3 645
Summa		<u>3 645</u>

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfonder	255	255
Summa	<u>255</u>	<u>255</u>

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: Temporära skillnader på fastigheter	54	-
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>54</u>	<u>0</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 18 Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	31 283	31 838
Summa	<u>31 283</u>	<u>31 838</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	32 680	32 680
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag		
Summa ställda säkerheter	<u>32 680</u>	<u>32 680</u>

2025071801537

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

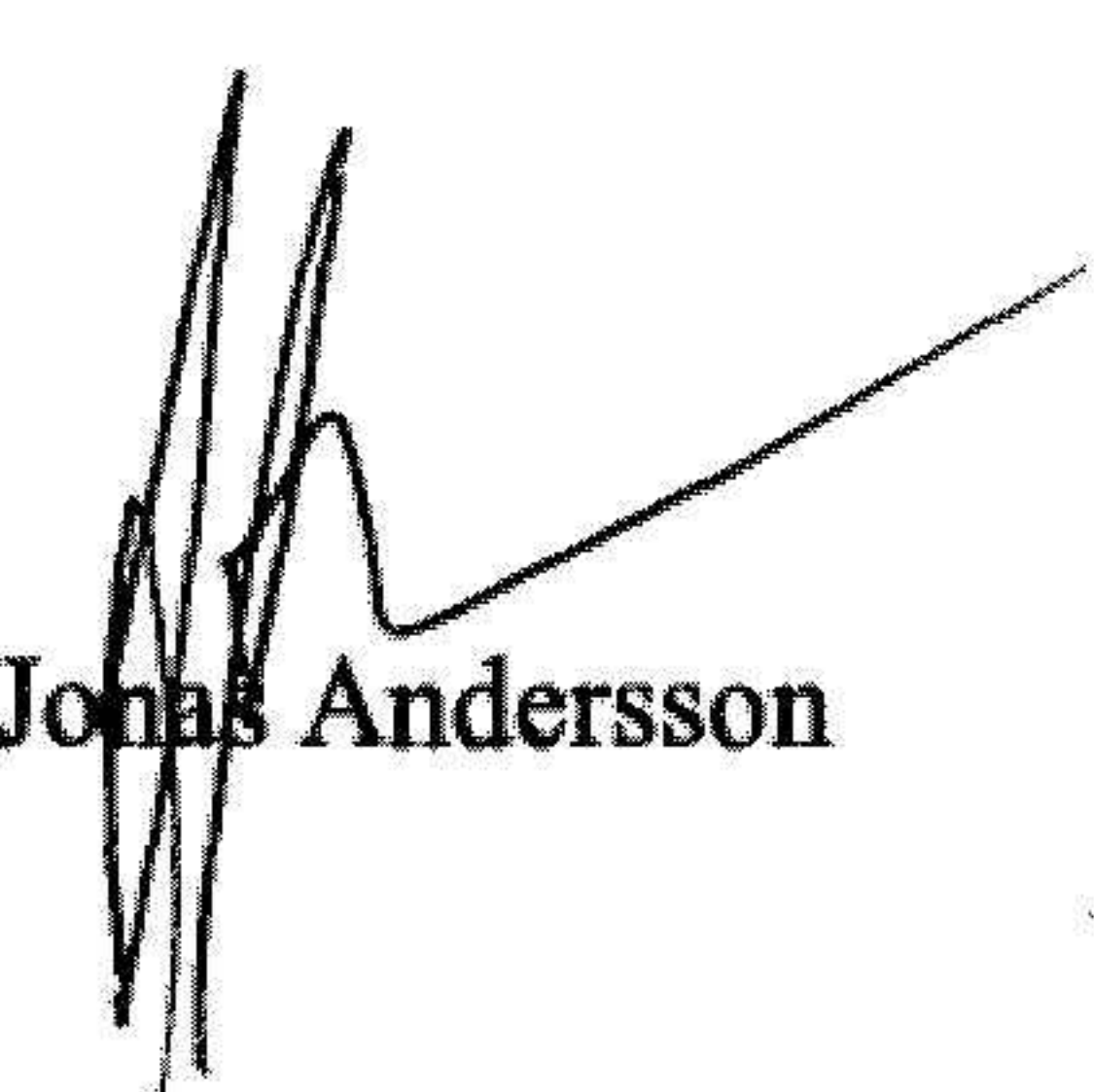
Not 21 Eventualförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	— <u>0</u>	— <u>0</u>

Stockholm 2025-05-27


Johan Karlsson
Styrelseordförande

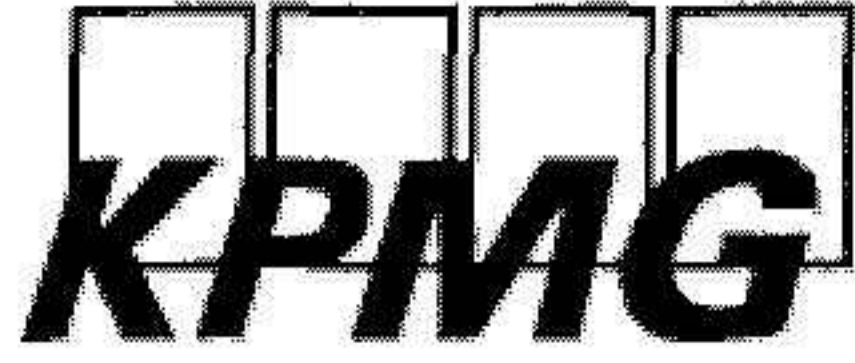

Erik Dansbo


Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klippudden i Kalmar AB, org. nr 556698-9850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klippudden i Kalmar AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klippudden i Kalmar ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Klippudden i Kalmar AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Klippudden i Kalmar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 maj 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2024-01-01 - 2024-12-31
för
Slättö Core Plus AB
559214-2367

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens balansräkning	7
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	39

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS AB

Styrelsen för Slättö Core Plus AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har nettoinvesterat motsvarande cirka 3 miljarder kronor i förvaltningsfastigheter under året (exklusive innehav i joint ventures). Värdeförändringar på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för helåret till 495 miljoner kronor. Av koncernens totala ekonomiska exponering är 58 procent hänförligt till affärsområdet Bostad, 12 procent hänförligt till affärsområdet Logistik och lättindustri och 30 hänförligt till affärsområdet Samhällsfastigheter.

Bostad

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 57 procent hänförligt till affärsområdet Bostad (exklusive innehav i joint ventures). Under året har koncernen nettoinvesterat 2,2 miljarder kronor inom affärsområdet. Väsentliga transaktioner och händelser under året omfattar:

Förvärv av 50 procent av andelarna i den dåvarande joint venture-strukturen Klippudden Holding 18 AB. Koncernen äger efter transaktionen 100 procent i strukturen och har därmed fullt bestämmande inflytande över portföljen som innefattar 53 hyresfastigheter.

Förvärv av fyra fastigheter i Finland för ett överenskommet fastighetsvärde om 44 miljoner euro. Förvärvet genomfördes som en apportemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden.

Avyttring av en fastighet i Stockholm för ett överenskommet fastighetsvärde om 618 miljoner kronor.

Logistik- och lättindustri

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 5 procent hänförligt till affärsområdet logistik och lättindustri (exklusive innehav i joint ventures). Under året har koncernen nettoavyttrat 1,6 miljarder kronor inom affärsområdet vilket främst avser en transaktion där en kapitalanskaffning från Ares Management Real Estate Secondaries funds ("Ares") skedde till en befintlig portfölj med logistik och lättindustri-fastigheter. Efter transaktionen redovisas portföljen som ett joint venture i koncernen. Portföljen består av 28 fastigheter i Sverige och Finland.

Samhällsfastigheter

Av koncernens förvaltningsfastigheter är 39 procent hänförligt till affärsområdet Samhällsfastigheter. Under året har koncernen nettoinvesteringat cirka 2,3 miljarder kronor inom affärsområdet. Väsentliga transaktioner och händelser avser främst ett förvärv från Estea Omsorgsfastigheter. Förvärvet avsåg en portfölj innehållandes 47 fastigheter och genomfördes som en apportemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden. Under året avyttrades fastigheter inom affärsområdet till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 560 miljoner kronor.

Finansiering

Under det gångna året har koncernen, inklusive finansiering i joint venture-strukturer, upptagit långfristig finansiering om totalt 2,9 miljarder kronor. Dessutom har koncernen säkrat byggnadskreditivramar om 208 miljoner kronor för projekt och investeringar.

Koncernen har säkrat en checkkredit och en revolverande kreditfacilitet till ett sammanlagt värde av 255 miljoner kronor som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering.

Koncernen arbetar aktivt med grön finansiering som en del av koncernens hållbarhetsarbete. Under det gångna året har koncernen säkrat 527 miljoner kronor i grön finansiering. Den gröna finansieringen resulterar i en reduktion av marginalen med 2,5 baspunkter.

Övrigt

På extra bolagsstämmor i moderbolaget under mars och oktober 2024 beslutades och godkändes utdelning om sammanlagt 320 miljoner kronor.

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2025 tillträdde koncernen en bostadportfölj i Finland. Förvärvet genomfördes som en apportemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden. Cirka 55 miljoner kronor tillfördes koncernens eget kapital i samband med transaktionen.

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2024

Driftöverskottet uppgick för året till 329 118 tkr (191 519) och koncernen redovisade ett förvaltningsresultat om 44 322 tkr (-95 543). Ökningen i driftöverskottet förklaras framförallt av att koncernen förvärvat stora fastighetsbestånd under året samt indexuppräknning av hyresavtal. Resultatet för året uppgick till 410 707 tkr (-272 489) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 495 235 tkr (-181 238).

Årets resultat påverkades positivt av värdeförändringar avseende koncernens förvaltningsfastigheter som främst beror på ökat driftöverskott och lägre avkastningskrav.

Balansräkningen perioden januari – december 2024

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick till 10 614 797 tkr (6 817 642) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 8 717 724 tkr (5 080 833) och andelar i intresseföretag/joint ventures 593 293 tkr (794 791).

Koncernens förvaltningsfastigheter har under året expanderat kraftigt hänförligt till årets förvärv inom affärsområdena Bostad och Samhällsfastigheter. Per den 31 december 2024 äger Slättö Core Plus (exklusive innehav i intresseföretag/joint ventures) drygt 120 fastigheter till ett värde av cirka 8,7 mdkr.

Koncernens innehav i Logistik och lättindustri ligger främst redovisade under posten andelar i intresseföretag och joint ventures där koncernens innehav tillsammans med Ares finns redovisade och innehåller en portfölj om 28 fastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 4 888 398 tkr (3 445 272) med en soliditet på 46,1 % (50,5). Nyemission samt apportemission i samband med förvärv har tillförts koncernens egna kapital under årets vilket har breddat investerarkollektivet.

Under året har utdelning skett om totalt 349 miljoner kronor varav 82 miljoner kronor återinvesterades i fonden.

Skulder

Den räntebärande skulden uppgick per den 31 december 2024 till 5 147 908 tkr (2 974 839). Förändringen i skuld är hänförlig till årets förvärv främst inom samhällsfastigheter och bostäder. Finansiering kopplad till pågående projekt är framförallt i form av kortare projektfinsiering (byggnadskreditiv).

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

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	424 609	245 338	194 135	87 731	33 903
Förvaltningsresultat	44 322	-95 543	34 577	134 206	94 979
Balansräkning i tkr					
Eget kapital	4 888 398	3 445 272	3 681 294	3 378 247	1 725 382
Balansomslutning	10 614 797	6 817 642	6 635 302	5 366 530	2 528 842
Soliditet	46,1%	50,5%	55,5%	63,0%	66,1%

Risker och riskhantering

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

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

Projekt	<p>Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördröja projekt.</p> <p>Om koncernen brister i projektkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projektet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projektet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst.</p> <p>Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.</p>	<p>Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrerats ut. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.</p> <p>Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördröjningar och förseningar.</p>
Fastighetsförvaltning	<p>För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.</p>	<p>Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.</p>
Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	<p>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.</p>	<p>Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsen 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.</p>
Refinansieringsrisk	<p>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.</p> <p>Koncernens finansiering består till största del av banklån, byggnadskreditiv och kapitaltillskott från investerare.</p>	<p>Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (banklån, byggnadskreditiv och kapitaltillskott från investerare). Lån förlängs i god tid före förfalldatum för att minska refinansieringsrisken.</p>

Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering har koncernen säkrat både en checkkredit och en revolverande kreditfacilitet.
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 förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Hållbarhet

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

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust (SEK)**Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel**

Balanserade vinstmedel från föregående år	4 388 991 100
Årets resultat	18 141 440
	4 407 132 541

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

	4 407 132 541
	4 407 132 541

Koncernens resultaträkning			
Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2		
Hysesintäkter	3, 4	424 609	245 338
Övriga intäkter	3	14 894	8 581
Drift- och underhållskostnader	5	-110 385	-62 400
Driftöverskott		329 118	191 519
Central administration	5, 6	-118 120	-106 327
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	35 613	-91 067
Finansiella intäkter	8	70 898	37 536
Finansiella kostnader	9	-272 461	-127 065
Avskrivningar		-725	-139
Förvaltningsresultat		44 322	-95 543
Resultat före värdeförändringar			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	495 235	-181 238
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-28 886	-8 393
Resultat före skatt		510 671	-285 173
Skatt	12	-99 964	12 684
ÅRETS RESULTAT		410 707	-272 489
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		407 484	-157 522
Innehav utan bestämmande inflytande		3 223	-114 967
Koncernens rapport över totalresultat			
Belopp i TKR	Not		
Årets resultat		410 707	-272 489
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-25 781	-4 449
Summa övrigt totalresultat		-25 781	-4 449
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		381 703	-161 971
Innehav utan bestämmande inflytande		3 223	-114 967
ÅRETS TOTALRESULTAT		384 926	-276 938

Koncernens balansräkning

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 717 724	5 080 833
Nyttjanderättstillgångar	14	115 304	77 600
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	593 293	794 791
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	262 432	79 206
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	3 614	3 821
Andra långfristiga fordringar		-	18 068
Summa anläggningstillgångar		9 692 367	6 054 320
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	2 227	4 149
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	629 682	572 127
Skattefordran	12	19 513	3 679
Övriga fordringar	19	40 479	74 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 892	40 040
Likvida medel	20	211 636	68 913
Summa omsättningstillgångar		922 429	763 322
SUMMA TILLGÅNGAR		10 614 797	6 817 642
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	1 475	1 200
Övrigt tillskjutet kapital		4 788 320	3 413 778
Reserver		613	26 394
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		91 265	3 899
Innehav utan bestämmande inflytande		6 724	1
Summa eget kapital		4 888 398	3 445 272
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	202 004	123 105
Räntebärande skulder	22	3 319 564	724 383
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	23, 24, 27	16 228	0
Andra långfristiga skulder		2 645	0
Leasingskulder	14	115 304	77 600
Summa långfristiga skulder		3 655 745	925 088
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	1 828 344	2 250 456
Leverantörsskulder		16 477	30 081
Skatteskulder		23 483	0
Skulder till intresseföretag/joint ventures		15 142	202
Övriga kortfristiga skulder	25	67 362	63 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	119 846	103 229
Summa kortfristiga skulder		2 070 654	2 447 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 614 797	6 817 642

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i TKR

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balans- rade vinst- medel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestäm- ande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 196	3 354 697	30 842	179 585	3 566 320	114 974	3 681 294
Årets resultat				-157 522	-157 522	-114 967	-272 489
Övrigt totalresultat			-4 449		-4 449		-4 449
Årets totalresultat			-4 449	-157 522	-161 971	-114 967	-276 938
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-42	-42	-5	-48
Nyemission	4	59 081			59 085	-	59 085
Utdelning				-18 121	-18 121	-	-18 121
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 200	3 413 778	26 394	3 899	3 445 271	1	3 445 272
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 200	3 413 778	26 394	3 899	3 445 271	1	3 445 272
Årets resultat				407 484	407 484	3 223	410 707
Övrigt totalresultat			-25 781	-	-25 781	-	-25 781
Årets totalresultat			-25 781	407 484	381 703	3 223	384 926
Justering föregående år				39	39	0	39
Aktieägartillskott					-	5 475	5 475
Nyemission	77	181 622	-	-	181 698	-	181 698
Apportemission	198	1 192 921			1 193 119	-	1 193 119
Utdelning				-320 157	-320 157	-29 272	-349 429
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterbolag						27 297	27 297
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 475	4 788 320	613	91 265	4 881 673	6 724	4 888 398

Koncernens rapport över kassaflöden			
Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	20		
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		44 322	-95 543
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-75 786	59 559
Betald inkomstskatt		-9 752	-10 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-41 216	-46 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		74 839	-56 641
Förändring av rörelseskulder		-83 886	76 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-50 263	-27 162
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-3 804 056	-44 225
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-276 844	-347 892
Försäljning av fastigheter		1 109 252	133 358
Investeringar i intressebolag/joint ventures		-36 182	-31 024
Utlåning/amortering till intresseföretag/joint ventures		-176 664	-52 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 184 494	-342 137
Finansieringsverksamheten	27		
Nyemission		1 374 818	59 085
Utbetald utdelning		-326 814	-11 464
Upptagna räntebärande skulder		7 464 839	1 029 536
Amortering av räntebärande skulder		-4 907 998	-725 742
Förändring checkräkningskredit		-204 294	-
Utdelning till minoritet		-29 272	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		5 475	-47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 376 754	351 368
Årets kassaflöde		141 998	-17 930
Likvida medel vid årets början		68 913	83 110
Kursdifferens i likvida medel		725	3 733
Likvida medel vid årets slut		211 636	68 913

Moderbolagets resultaträkning			
Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2		
Övriga rörelseintäkter			
Bruttoresultat			
Centraladministration	5, 6	-60 729	-26 635
Rörelseresultat		-60 729	-26 635
Finansiella intäkter	8	62 685	93 079
Finansiella kostnader	9	-3 214	-6 486
Resultat efter finansiella poster		-1 258	59 958
Bokslutsdispositioner (erhållet koncernbidrag)		19 399	-
Resultat före skatt		18 141	59 958
Skatt	12	-	-
ARETS RESULTAT		18 141	59 958
Moderbolagets rapport över totalresultat			
Belopp i TKR			
Årets resultat		18 141	59 958
Övrigt totalresultat		-	-
ARETS TOTALRESULTAT		18 141	59 958

Moderbolagets balansräkning

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	3 658 054	1 897 616
Fordringar hos koncernföretag		221 991	-
Summa anläggningstillgångar		3 880 045	1 897 616
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	-	479
Fordringar hos koncernföretag		1 113 801	1 577 702
Övriga fordringar	19	18	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 847	937
Likvida medel	20	405	3
Summa omsättningstillgångar		1 116 072	1 579 121
SUMMA TILLGÅNGAR		4 996 116	3 476 737
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	1 465	1 200
Ej registrerat aktiekapital		10	-
Summa bundet eget kapital		1 475	1 200
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 788 320	3 413 778
Balanserat resultat		-399 329	-139 130
Årets resultat		18 141	59 958
Summa fritt eget kapital		4 407 133	3 334 605
Summa eget kapital		4 408 607	3 335 806
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18	-3
Skulder till koncernföretag		586 336	133 156
Övriga kortfristiga skulder	25	-	6 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 155	1 122
Summa kortfristiga skulder		587 509	140 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 996 116	3 476 737

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i TKR

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 196	-	3 354 697	-121 009	3 234 884
Årets resultat				59 958	59 958
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				59 958	59 958
Nyemission	4		59 081	-	59 085
Utdelning				-18 121	-18 121
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 200	-	3 413 778	-79 172	3 335 806
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 200	-	3 413 778	-79 172	3 335 806
Årets resultat				18 141	18 141
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat				18 141	18 141
Nyemission	67	10	181 622	-	181 698
Apportemission	198		1 192 921	-	1 193 119
Utdelning				-320 157	-320 157
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 465	10	4 788 320	-381 188	4 408 607

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	20		
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 258	59 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-53 055	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-54 313	59 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-976 256	-236 887
Förändring av rörelseskulder		-17 034	129 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 047 602	-47 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 374 818	59 085
Utbetald utdelning		-326 814	-11 465
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 048 004	47 621
Årets kassaflöde		402	-11
Likvida medel vid årets början		3	14
Likvida medel vid årets slut		405	3

Redovisningsprinciper och noter

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 Värdeförändring finansiella instrument.....	19
Not 12 Skatter.....	19
Not 13 Förvaltningsfastigheter	20
Not 14 Tomträttsavgälder och arrenden	23
Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures	23
Not 16 Fordringar intresseföretag/joint ventures	25
Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	25
Not 18 Kundfordringar och hyresfordringar	26
Not 19 Övriga fordringar	26
Not 20 Kassaflöde och likvida medel	27
Not 21 Aktiekapital.....	27
Not 22 Räntebärande skulder	28
Not 23 Finansiella risker och finanspolicy	28
Not 24 Finansiella tillgångar och skulder per kategori	29
Not 25 Övriga kortfristiga skulder	32
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	32
Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33
Not 28 Andelar i koncernföretag.....	33
Not 29 Ställda säkerheter	33
Not 30 Eventualförpliktelser	33
Not 31 Närstående.....	34
Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut.....	34
Not 33 Förslag till vinstdisposition	35

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Core Plus AB, org. nr 559214-2367, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 29 nedan.

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

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

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

föräns 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.

Koncernredovisning

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

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

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

Rättelse av fel

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras på de förvärvade nettotillgångarna vid tillgångsförvärv. Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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

Omräkning av utländsk valuta

(i) Funktionell valuta och rapportvaluta

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

(ii) Transaktioner och balansposter

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

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

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag

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

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

Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

Lånekostnader

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

Utdelningar

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

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Kassaflödesanalys

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

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

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 3. Fördelning av intäkter

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	424 609	245 338	-	-
Övriga intäkter	14 894	8 581	-	-
Summa	439 503	253 919	-	-

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Leasingavgifter inom 0-1 år	323 485	138 008	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	254 803	108 762	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	221 785	96 633	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	196 947	79 473	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	175 863	68 079	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	839 948	273 654	-	-
Summa	2 012 831	764 609	-	-

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 40 857 (13 741 tkr).

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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 kontraktstrukturer för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 3 månaders förfallotid.

	Koncern	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2025	62	7 939
2026	32	46 642
2027	40	81 133
2028	18	73 600
2029	6	141 607
2030+	50	1 608 611
Summa	208	1 959 532
Bostäder	3 083	53 298
Summa	3 291	2 012 831

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-81 355	-44 683	-	-
Fastighetsskatt	-3 753	-3 798	-	-
Administrationskostnader	-25 277	-13 919	-	-
Summa	-110 380	-62 400	-	-
Centraladministration				
Management fee	-88 613	-75 445	-53 006	-23 086
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-16 568	-15 725	-3 951	-1 795
Redovisningstjänster	-12 428	-14 978	-3 486	-1 126
Övriga kostnader	-512	-178	-286	-628
Summa	-118 120	-106 327	-60 729	-26 635

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
KPMG				
Revisionsuppdrag	-4 105	-797	-1 195	-266
Övriga uppdrag	-543	-	-537	-
Summa	-4 648	-797	-1 732	-266

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-	-1 553	-	-653
Övriga uppdrag	-	-125	-	-
Summa	-	-1 678	-	-653

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	35 490	-91 067	-	-
Resultat vid avyttring	123	-	-	-
Summa	35 613	-91 067	-	-

Not 8 Finansiella intäkter**Redovisningsprincip****Ränteintäkter**

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

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	12 195	1 638	0	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	62 685	93 079
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	58 702	35 890	-	-
Övriga finansiella intäkter	1	9	-	-
Summa	70 898	37 536	62 685	93 079

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-281 718	-123 565	-0	-1 081
Räntekostnader, koncernföretag	0	-0	-8 164	-5 306
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-11 576	-12	-	-
Periodisering av lånekostnader	-10 674	-8 346	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 171	-439	-95	-99
Valutakursdifferenser	32 676	5 297	5 044	-
Summa	-272 461	-127 065	-3 214	-6 486

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Värdeförändringar orealiserad	679 192	-174 534	-	-
Värdeförändringar realiserad	-183 957	-6 704	-	-
Summa	495 235	-181 238	-	-

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Orealiserad värdeförändring övriga värdepapper	-205	-	-	-
Realiserad värdeförändring derivat	-2 896	-	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-25 785	-8 393	-	-
Summa	-28 886	-8 393	-	-

Not 12 Skatter**Redovisningsprincip**

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Redovisad i resultaträkningen	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-15 940	-2 040	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-66	-54	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-78 554	13 100	-	-
- avseende finansiella instrument	-907	1 673	-	-
- avseende obeskattade reserver	-2 466	5	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-2 031	-	-	-
Summa	-99 964	12 684	-	-

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	510 671	-285 173	18 141	59 958
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-105 198	58 746	-3 737	-12 351
Skatteeffekt andra skattesatser	115	-54	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-66	225	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 592	-15 806	-156	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	67 072	1 143	0	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-9 840	-11 755	-1 415	-5 507
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	3 814	-3 285	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-44 156	-15 849	5 309	17 859
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-2 112	-681	-	-
Summa	-99 964	12 684	0	0

Uppskjuten skatteskuld	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	193 573	118 539	-	-
- avseende finansiella instrument	180	163	-	-
- avseende obeskattade reserver	8 251	4 403	-	-
Summa	202 004	123 105	-	-

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 150 379 tkr (fig. år 90 370 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Förändring uppskjuten skatt	2024	2023	2024	2023
Belopp vid årets ingång	123 105	138 537	-	-
Redovisad i resultaträkningen	83 958	-14 778	-	-
Tillkommit via förvärv	-5 375	-315	-	-
Omvärderingseffekt	315	-339	-	-
Belopp vid årets utgång	202 004	123 105	-	-

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

Not 13 Förvaltningsfastigheter**Redovisningsprincip**

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

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

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av fastigheter

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

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna.

Klassificering förvaltningsfastigheter

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående verkligt värde	5 080 833	4 992 998	-	-
Tillgångsförvärv	5 490 696	65 907	-	-
Omklassificeringar	-	-750	-	-
Investeringar i fastigheter	274 754	347 892	-	-
Avyttring av fastigheter	-2 813 014	-141 116	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	678 271	-177 701	-	-
Valutakursdifferenser	6 185	-6 396	-	-
Summa	8 717 724	5 080 833	-	-

	2024			2023		
	Bostäder	Logistik/ Lättindustri	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Logistik/ Lättindustri	Samhälls- fastigheter
Ingående verkligt värde	2 516 315	1 982 470	582 048	2 528 612	1 856 386	608 000
Tillgångsförvärv	2 664 063	-	2 827 687	61 965	13 276	-
Omklassificeringar	-	-	-	-750	-	-
Investeringar i fastigheter	191 689	61 189	23 966	74 837	259 075	4 646
Avyttring av fastigheter	-612 115	-1 642 077	-561 241	-38	-141 078	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	200 489	-7 411	484 468	-148 310	1 207	-30 598
Valutakursdifferenser	6 156	29	-	-	-6 396	-
Utgående värde	4 966 597	394 200	3 356 927	2 516 315	1 982 470	582 048

Fastigheter ägda av Slättö Core Plus AB

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

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

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

Förvaltningsfastigheter under uppförande

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

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

Extern värdering

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

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

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-19 år.

Värderingsantaganden

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31			2023-12-31		
	Bostäder	Logistik/ Lättindustri	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Logistik/ Lättindustri	Samhälls- fastigheter
Antal värderingsobjekt	88	2	30	19	24	1
Värdetidpunkt	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Kalkylperiod	5-15 år	10 år	10-19 år	5-15 år	10-11 år	15 år
Direktavkastning	0,03-0,08%	0,05-0,05%	0,03-0,07%	2.84-7.53%	4.8-7.1%	4.68%
Långsiktig vakans	1,63%	2,73%	2,50%	1%	5%	1%
Marknadshyra	140-7 411 kr/kvm	1 181-1 628 kr/kvm	1 637-3 994 kr/kvm	180-3 121 kr/kvm	155-2 647 kr/kvm	2 185 kr/kvm
DoUH-kostnader	168-643 kr/kvm	70-120 kr/kvm	26-576 kr/kvm	171-579 kr/kvm	15-199 kr/kvm	129-129 kr/kvm

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

	Förändring +/-	Värdeförändring i tkr
Direktavkastning	0,25%	- 400 300 / 447 600
Hysesintäkt	5%	510 100 / -508 500
Driftskostnader	5%	-138 400 / 137 800
Vakansgrad	2%	-217 900 / 115 700

Not 14 Tomträttsavgälder och arrenden

Redovisningsprincip

Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal. Tomträter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Leasingskulder				
Ingående redovisat värde	77 600	77 600	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	37 704	-	-	-
Summa	115 304	77 600	-	-
Tillgångar med nyttjanderätt				
Ingående redovisat värde	77 600	77 600	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	37 704	-	-	-
Summa	115 304	77 600	-	-

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,6% (3).

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Slättö ARS AB bedrivs som en joint venture-struktur tillsammans med Ares Management Real Estate Secondaries funds ("Ares"). På grund av hur strukturen är finansierad och uppsatt avtalsmässigt avseende vinstdelning har koncernen gjort bedömningen att inget bestämmande 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		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	794 792	854 835	-	-
Förvärv	1 182	9 154	-	-
Nyemission	-	10 000	-	-
Villkorade aktieägartillskott	381 572	11 870	-	-
Resultatandel	35 490	-91 067	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-619 743	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	593 293	794 791	-	-

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncern		Redovisat värde	
			Kapitalandel i procent *		2024	2023
<i>Joint ventures</i>						
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	50%	50%	45 556	42 509
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	50%	50%	55 378	57 117
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	50%	50%	4 079	7 829
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	-	50%	-	624 350
Slättö Eklöf Invest AB	559299-9733	Stockholm	50%	50%	43 175	44 630
JV Slättö Peab Finland AB	559363-1897	Stockholm	50%	50%	-11 608	18 357
Tallbohov Holding AB	559482-5035	Stockholm	49%	-	20 535	-
Slättö ARS AB	559468-2550	Stockholm	100%	-	436 178	-
Summa redovisat värde					593 293	794 791

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

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

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

Slättö ARS AB avser ett joint venture tillsammans med Ares Management Real Estate Secondaries funds ("Ares"). Portföljen består av 28 tillgångar inom logistik och lättindustri med fokus i Stockholm och Helsingforsregionen.

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

Resultaträkning	Slättö ARS AB	
	2024	2023
Nettoomsättning	76 039	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	-37 805	-
Årets resultat	56 844	-

Balansräkning	Slättö ARS AB	
	2024	2023
Anläggningstillgångar	1 823 916	-
Omsättningstillgångar	87 314	-
Kortfristiga skulder	-1 417 365	-
Långfristiga skulder	-57 688	-
Summa nettotillgångar	436 178	-

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Slättö ARS AB

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

Not 16 Fordringar intresseföretag/joint ventures

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar				
Ingående värde	79 206	14 500	-	-
Årets förändring	183 226	64 706	-	-
Summa	262 432	79 206	-	-

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:				
Slättö Eklöf Invest AB	35 354	25 537	-	-
Yard Järfälla Holding AB	-	5 000	-	-
Yard Valfisken Holding AB	5 000	5 000	-	-
Yard Holding 2 AB	5 000	-	-	-
JV Slättö Peab Finland AB	150 381	43 669	-	-
Tallbohov Holding AB	66 698	-	-	-
Summa	262 432	79 206	-	-

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga fordringar				
Ingående värde	572 127	548 390	-	-
Årets förändring	57 555	23 737	-	-
Summa	629 682	572 127	-	-

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga fordringar på intresseföretag/joint ventures består av fordringar på nedan bolag:				
Yard Järfälla Holding AB	-	13	-	-
Yard Valfisken Holding AB	179	51	-	-
Yard Holding AB	235 850	202 970	-	-
Yard Holding 2 AB	303 330	180 972	-	-
Yard Holding 3 AB	77 136	173 617	-	-
Klippudden Holding 18 AB	-	12 027	-	-
Slättö Eklöf Invest AB	2 994	2 200	-	-
JV Slättö Peab Finland AB	1 001	119	-	-
Vätet 3 i Norrköping AB	-	130	-	-
Tallbohov Holding AB	3 450	-	-	-
Slättö ARS AB	2 166	-	-	-
Övrigt	3 575	28	-	-
Summa	629 682	572 127	-	-

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	3 821	12 214	-	-
Värdeförändring	-12 720	-8 393	-	-
Förvärv	12 598	-	-	-
Avyttringar	-85	-	-	-
Utgående värde	3 614	3 821	-	-

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 20 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	
	2024	2023	2024	2023
Erlagd och erhållen ränta				
Erlagd ränta	-253 426	-123 308	-30	-
Erhållen ränta	12 239	2 603	627	-
Summa	-241 186	-120 705	598	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultatandel joint ventures	-35 613	91 067	-	-
Avskrivningar	725	139	-	-
Orealiserade valutakurseffekter	-32 676	-5 297	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	10 674	8 346	-	-
Förändring upplupna räntor	-18 895	-34 696	-53 055	-
Summa	-75 786	59 559	-53 055	-
Likvida medel				
Kassa och bank	211 636	68 913	405	3
Summa	211 636	68 913	405	3

Not 21 Aktiekapital

Redovisningsprincip

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

	Antal aktier (st.)	Aktiekapital (kr)
Per 2024-12-31	585 817 182	1 464 722
Nyemission	105 737 618	264 525
Per 2023-12-31	480 079 564	1 200 197

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Per 2024-12-31 uppgick antalet aktier till 585 876 917 st. med kvotvärde om 0,0025 kr per aktie.

Aktiekapitalet består per 2024-12-31 av 1 464 722 kr fördelat på:

200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster
382 849 197 stamaktier med 382 849 197 röster
673 497 preferensaktier av serie A Q1 med 673 497 röster
968 824 preferensaktier av serie A Q2 med 968 824 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q3 med 662 832 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q4 med 662 832 röster

Förlagsaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.

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

Utöver skillnad i röstvärde finns det finansiella skillnader mellan aktieslagen. Dessa egenskaper avser till exempel 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 Investerna. För detaljerad beskrivning hänvisas till bolagsordningen.

Not 22 Räntebärande skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 327 386	725 820	-	-
Periodiserade lånekostnader	-7 822	-1 437	-	-
Summa långfristiga skulder	3 319 564	724 383	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 829 109	2 250 456	-	-
Periodiserade lånekostnader	-765	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	1 828 344	2 250 456	-	-
Summa räntebärande skulder	5 147 908	2 974 839	-	-

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 4,66% (6.01%).

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

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av en varierad sammansättning av finansieringskällor; banklån, byggnadskreditiv, kontokrediter och egen balansräkning (fondstruktur). Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan vid färdigställande hanteras med hjälp av fasträntelån eller räntederivat, främst ränteswappar och räntetak. Koncernen har haft ränteswappar och räntetak under året. Av den totala upplåningen utgörs 56% (90%) av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 3,5 - 6,7 % och den genomsnittliga räntan är 4,7%.

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 28 775 TSEK (26 785 TSEK) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer, likaså koncernens 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 allokteras. Koncernen har en kontokredit för att hantera tillfälliga likviditetssvängningar.

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 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

Valutaexponering

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

Koncernen per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	2 029 429	308 296	2 035 984	1 236 104
<i>Varav räntor</i>	198 848	169 053	87 858	6 146
Övriga skulder	67 362	-	-	-
Leverantörsskulder	16 477	-	-	-
Upplupen räntekostnad	41 447	-	-	-
Summa	2 154 715	308 296	2 035 984	1 236 104

Koncernen per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	2 305 669	782 289	-	-
<i>Varav räntor</i>	55 213	56 469	-	-
Övriga skulder	63 314	-	-	-
Leverantörsskulder	30 081	-	-	-
Upplupen räntekostnad	10 879	-	-	-
Summa	2 409 943	782 289	-	-

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

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 149 565 tkr (91 760) per 31 december 2024.

Hantering av kapital

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

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

Not 24 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Slättö Core Plus AB
559214-2367

En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. Derivat samt övriga långfristiga värdepappersinnehav klassificeras som finansiella poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

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 kreditförsämrings 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 oväsentligt belopp.

Derivatinstrument

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

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

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

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2024		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Koncernen			
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	3 614	-
Fordringar hos Joint Ventures	892 114	-	-
Kundfordringar	2 227	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 892	-	-
Övriga fordringar	40 479	-	-
Likvida medel	211 636	-	-
Summa	1 165 349	3 614	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 319 564
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	16 228	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 645
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 828 344
Leverantörsskulder	-	-	16 477
Skulder till intresseföretag/joint ventures	-	-	15 142
Övriga skulder	-	-	67 362
Upplupna kostnader	-	-	119 846
Summa	-	16 228	5 369 380
Klassificering av finansiella tillgångar och skulder			
	2023		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen			
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	18 068	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	3 821	-
Fordringar hos Joint Ventures	651 333	-	-
Kundfordringar	4 149	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 040	-	-
Övriga fordringar	74 413	-	-
Likvida medel	68 913	-	-
Summa	856 917	3 821	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	724 383
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	2 250 456
Leverantörsskulder	-	-	30 081
Skulder till intresseföretag/joint ventures	-	-	202
Övriga skulder	-	-	63 314
Upplupna kostnader	-	-	103 229
Summa	-	-	3 171 666

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

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

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Finansiella instrument i nivå 2.

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

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

Koncernen	Nivå verkligt värde	2024	2023
	hierarkin		
Derivatinstrument	2	16 228	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	3 614	3 821

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

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

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Momsskulder	583	4 477	-	-
Handpenningar	331	157	-	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	43 564	45 914	-	-
Beslutad utdelning	-	-	-	6 657
Övriga poster	22 884	12 766	-	-4
Summa	67 362	63 314	-0	6 653

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	52 481	29 941	-	-
Depositioner	-	-	-	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	-	-	-	-
Upplupna projektkostnader	2 773	1 502	-	-
Upplupna räntekostnader	40 462	10 879	-	-
Upplupna kostnader för revision	4 114	1 000	776	509
Övriga poster	20 016	59 907	379	613
Summa	119 846	103 229	1 155	1 122

Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

	2024-01-01	Om- klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödes- påverkande poster	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 976 276	-	7 138 071	-5 091 669	133 818	5 156 496
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-
Periodiserade lånekostnader	-1 438	-	-	-20 622	13 472	-8 588
Summa	2 974 838	-	7 138 071	-5 112 292	147 290	5 147 908

	2023-01-01	Om- klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 631 708	2 387	1 023 990	-687 215	5 406	2 976 276
Övriga räntebärande skulder	38 409	118	-	-3 527	-35 000	-
Periodiserade lånekostnader	-	-2 387	-	-7 397	8 346	-1 438
Summa	2 670 117	118	1 023 990	-698 139	-21 248	2 974 838

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 897 616	1 040 616
Ovillkorade aktieägartillskott	1 760 438	-
Omklassificering från intressebolag	-	857 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 658 054	1 897 616
Utgående redovisat värde	3 658 054	1 897 616

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
			2024	2023	2024	2023
Slättö Core Plus Holding AB	559211-2279	Stockholm	98%	98%	3 658 054	1 897 616
					3 658 054	1 897 616

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	6 614 368	4 806 010	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 590 440	711 951	3 658 054	-
Summa	8 204 809	5 517 961	3 658 054	-

Not 30 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag och joint ventures	670 733	525 256	-	-
Summa	670 733	525 256	-	-

Not 31 Närstående

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Aktieägare				
Köpta tjänster	-89 186	-82 313	-53 173	-24 552
Skulder	2 660	5 310	379	1 444
Dotterföretag				
Ränteintäkter			62 685	93 079
Räntekostnader			-8 164	5 306
Fordringar			1 335 792	1 577 702
Skulder			586 336	133 156
Intresseföretag/joint ventures				
Ränteintäkter	58 702	35 890	-	-
Räntekostnader	-11 576	-12	-	-
Fordringar	892 114	651 333	-	-
Skulder	15 142	202	-	-

Specifikation av Fordringar på intressebolag/joint ventures, se not 15.

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 88% (92) av inköpen företag med närstående relation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Den genomsnittliga effektiva internräntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 5,48%.

Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut

Under februari 2025 tillträdde koncernen en bostadportfölj i Finland. Förvärvet genomfördes som en apportemission genom vilken säljaren blev investerare i fonden. Cirka 55 miljoner kronor tillfördes koncernens eget kapital i samband med transaktionen.

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	4 388 991 100
Årets resultat	18 141 440
	<u>4 407 132 541</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

	<u>4 407 132 541</u>
	<u>4 407 132 541</u>

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Core Plus AB för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 koncernredovisningen och återfinns efter sida 37. 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga

för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- 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 och verkställande direktörens förvaltning för Slättö Core Plus 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

Revisorns ansvar

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

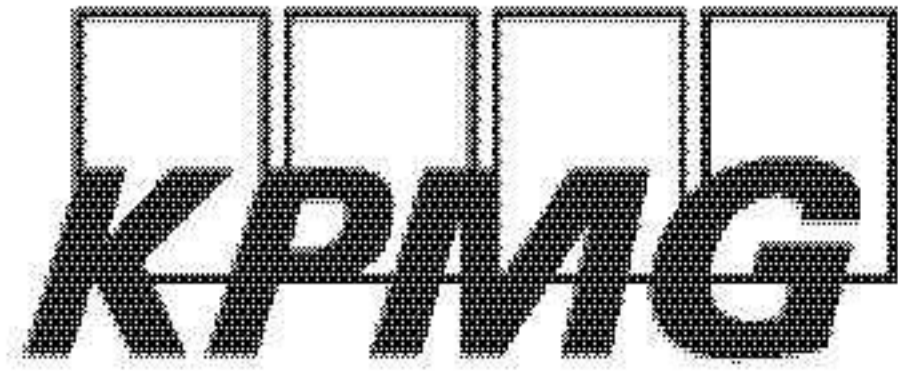
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

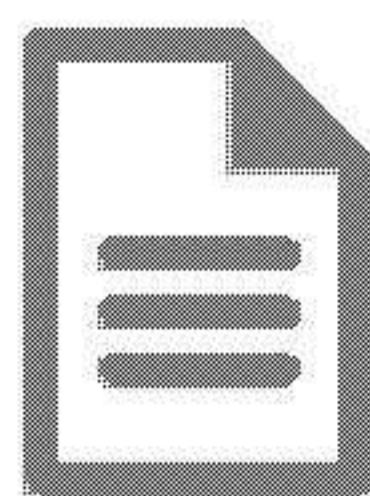


Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



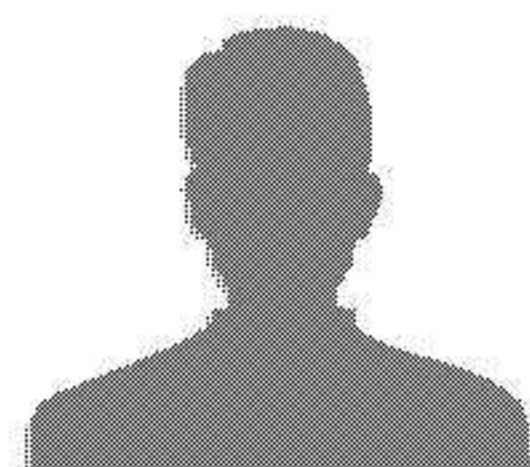
ÅR Core Plus 2024 inkl RB_20250408.pdf

(1549474 byte)

SHA-512: f20003eadd21a9bd33d20548aefd55f7fd66b
9d68ee0f1c1fd4315e1c8710a001fba00af14bf31a2ba0
6bbfa9d83886f41cfc277b75d770b60c0308e7fc087df

Underskrifter

2025-04-09 09:12:35 (CET)

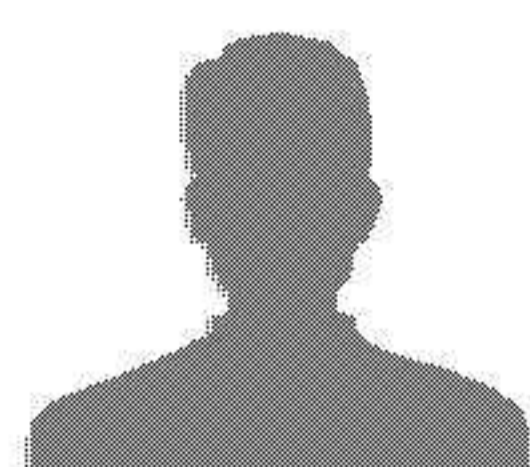


Erik Dansbo

erik.dansbo@slatto.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 23:31:13 (CET)

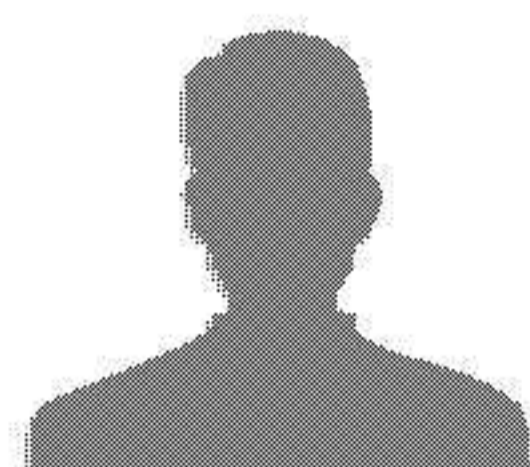


Jonas Andersson

jonas.andersson@slatto.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 16:23:31 (CET)

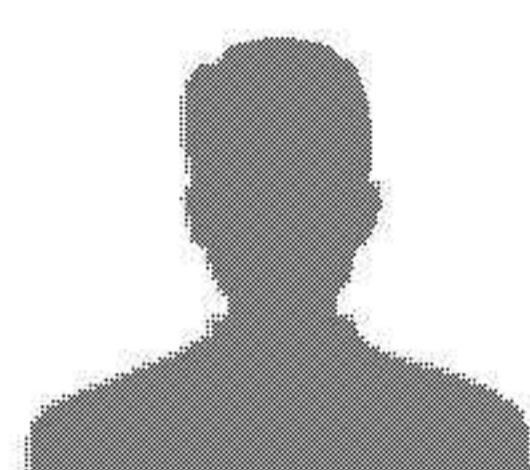


Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

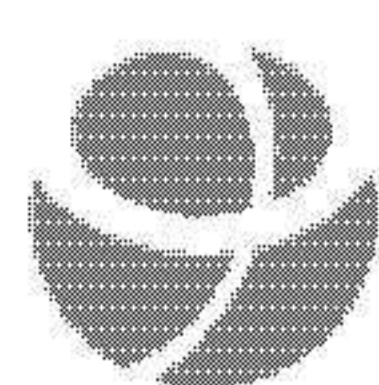
2025-04-09 17:27:58 (CET)



Mattias Johansson

mattias.johansson@kpmg.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Core Plus 2024 inkl RB 20250408

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:

14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea9b5ad39d489e1f7ed7c372d2f563ae16d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.