20221014051555

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 april 2022 Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 april 2022

Styrelseledamot
Johan Karlsson

20220713313131

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

ÅRSREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS HOLDING AB

Styrelsen för Slättö Core Plus Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat bolagen Slättö Valfisken Holding AB, Slättö Core Sicklaön Holding AB, Evolv Fastigheter Core Holding 2 AB, Evolv Core Plus Holding Finland AB samt Slättö Core Förvaltningsbostäder AB. Bolaget har i slutet av året förvärvat de utestående 20% av andelarna i Evolv Fastigheter Core Holding AB. Bolaget har under året sålt Enmänningen Fastigheter AB samt Slättö PU 14 AB.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 11 562 tkr.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 60 662 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 908	7 258	-
Resultat efter finansiella poster	60 500	26 015	-720
Balansomslutning	2 008 922	1 242 348	733 208

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713531132

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 049 162 383
årets vinst	37 285 097
	1 086 447 480

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	1 086 447 480
	1 086 447 480

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

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713331333

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 908	7 258
Övriga rörelseintäkter		605	1 304
Summa rörelsens intäkter		**9 513**	**8 562**
Rörelsens kostnader	4		
Administrationskostnader		-30 465	-10 965
Övriga externa kostnader		-8 907	-7 259
Summa rörelsens kostnader		**-39 372**	**-18 224**
Rörelseresultat		**-29 859**	**-9 662**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	25 938	-120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	72 005	35 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 584	-40
Summa finansiella poster		**90 359**	**35 677**
Resultat efter finansiella poster		**60 500**	**26 015**
Bokslutsdispositioner	8	-21 941	-16 695
Resultat före skatt		**38 559**	**9 320**
Skatt på årets resultat	9, 10	-1 274	-
ÅRETS RESULTAT		**37 285**	**9 320**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		37 285	9 320
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**37 285**	**9 320**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533134

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	132 189	51 033
Fordringar hos koncernföretag	13	759 843	320 531
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	8 274	723
Summa finansiella anläggningstillgångar		**900 306**	**372 287**
Summa anläggningstillgångar		**900 306**	**372 287**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		489 616	258 948
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		510 522	282 416
Övriga fordringar		881	17 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 264	9 600
Summa kortfristiga fordringar		**1 024 283**	**568 738**
Kassa och bank	17	84 333	301 323
Summa omsättningstillgångar		**1 108 616**	**870 061**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 008 922**	**1 242 348**

Assenlly: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713353135

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		55	55
Summa bundet eget kapital		**55**	**55**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 049 162	1 028 280
Årets resultat		37 285	9 320
Summa fritt eget kapital		**1 086 447**	**1 037 600**
Summa eget kapital		**1 086 502**	**1 037 655**
Obeskattade reserver	16	**1 800**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166	321
Skulder till koncernföretag		915 799	202 852
Aktuella skatteskulder		1 274	-
Övriga skulder		50	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 331	1 483
Summa kortfristiga skulder		**920 620**	**204 693**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 008 922**	**1 242 348**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94d0b40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb8a582df3324e8452a3152351bdcb05dd35000

20220713533136

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**-**	**728 280**	**728 330**
Nyemission	5		-	**5**
Erhållet aktieägartillskott			300 000	**300 000**
Årets resultat			9 320	**9 320**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**55**	**0**	**1 037 600**	**1 037 655**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**55**	**-**	**1 037 600**	**1 037 655**
Erhållet aktieägartillskott			11 562	**11 562**
Årets resultat			37 285	**37 285**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**55**	**0**	**1 086 447**	**1 086 502**

Klassificering av eget kapital

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

Reservfond
Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

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

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

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533137

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-29 859	-9 662
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-29 859**	**-9 662**
Erhållen ränta		-	4 587
Erlagd ränta		-186	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-30 045**	**-5 075**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-391 040	-278 877
Ökning av rörelseskulder		647 087	199 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**226 002**	**-84 177**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		63 951	-
Investering i aktier och andelar		-66 058	-39 613
Lämnade aktieägartillskott		-11 562	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	-272 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-13 669**	**-312 291**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	5
Erhållna aktieägartillskott		11 562	856 632
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-440 885	-158 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-429 323**	**697 711**
Årets kassaflöde		**-216 990**	**301 243**
Likvida medel vid årets början		**301 323**	**80**
Likvida medel vid årets slut	17	**84 333**	**301 323**

Assently: 3ac2f77c143c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a8006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713153138

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

NOTER

Not 1 Allmän information

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

Moderbolag i den största koncernen som Slättö Core Plus Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Brofund Group AB, org nr 556932-0541, med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta koncernen som Slättö Core Plus Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 12:a april 2022.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Omräkning av fordringar i utländsk valuta redovisas som finansiella poster.

Assembly: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94d0b10af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713153139

Intäkter

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

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

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

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nedskrivningar

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

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533140

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i övriga företag med ägarintresse i

Andelar i gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Assenlly: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd36000

20220713531431

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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.

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533142

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisor

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

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttring av koncernföretag	25 893	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-120
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	45	-
Summa	**25 938**	**-120**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	50 611	19 798
Ränteintäkter, joint ventures och intresseföretag	21 394	9 738
Ränteintäkter, övriga	-	6 301
Summa	**72 005**	**35 837**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-6 011	-40
Räntekostnader, övriga	-	-
Valutakursdifferenser	-1 573	-
Summa	**-7 584**	**-40**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	-1 800	-
Lämnade koncernbidrag	-20 141	-16 695
Summa	**-21 941**	**-16 695**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76ecaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713133143

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1 115	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-159	-
Summa	**-1 274**	**0**

Not 10 Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		38 559		9 320
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-7 943	21,4%	-1 994
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-17,7%	6 831	-20,3%	1 892
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-3	0,0%	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	-1,1%	102
Skatt hänförlig till tidigare år	0,4%	-159	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	**3,3%**	**-1 274**	**0,0%**	**0**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51 153	1 984
Förvärv	66 007	39 238
Ovillkorade-och villkorade aktieägartillskott	53 162	9 931
Försäljningar	-38 069	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**132 253**	**51 153**
Ingående nedskrivningar	-120	0
Återförda nedskrivningar	45	-
Försäljningar	11	-
Årets nedskrivningar	-	-120
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-64**	**-120**
Utgående redovisat värde	**132 189**	**51 033**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533144

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 12 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Evolv Fastigheter Core Holding AB	100,0%	101 222
Slättö Core Plus Idun AB	100,0%	70
Slättö Valfisken Holding AB	100,0%	25
Slättö Bostad Holding AB	100,0%	661
Slättö Core Sicklaön Holding AB	100,0%	1 907
Evolv Fastigheter Core Holding 2 AB	100,0%	25
Evolv Core Plus Holding Finland AB	100,0%	28 254
Slättö Core Förvaltningsbostäder AB	100,0%	25
		132 189

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Evolv Fastigheter Core Holding AB	559220-5040	Stockholm
Slättö Core Plus Idun AB	559259-5721	Stockholm
Slättö Valfisken Holding AB	559319-6768	Stockholm
Slättö Bostad Holding AB	559249-8158	Stockholm
Slättö Core Sicklaön Holding AB	559338-5866	Stockholm
Evolv Fastigheter Core Holding 2 AB	559348-9981	Stockholm
Evolv Core Plus Holding Finland AB	559347-5378	Stockholm
Slättö Core Förvaltningsbostäder AB	559353-6740	Stockholm

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	320 531	161 605
Tillkommande poster	497 559	158 926
Avgående poster	-57 349	-
Valutakursdifferenser	-898	-
Utgående redovisat värde	**759 843**	**320 531**

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	723	723
Förvärv	51	-
Aktieägartillskott	7 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 274**	**723**
Utgående redovisat värde	**8 274**	**723**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533145

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 15 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Yard Holding AB	50,0%	2 723
Yard Holding 2 AB	50,0%	3 539
Yard Holding 3 AB	50,0%	2 012
		8 274

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm

Not 16 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	1 800	-
Summa	**1 800**	**0**

Not 17 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	84 333	301 323
Koncernkonto hos moderföretag	-	-
Övriga kortfristiga placeringar	-	-
Summa	**84 333**	**301 323**

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713133146

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 18 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Borgensförbindelser	1 516 509	566 236
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**1 516 509**	**566 236**
Eventualförpliktelser till förmån för övriga närstående:		
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	379 621	140 278
Summa eventualförpliktelser till förmån för övriga närstående:	**379 621**	**140 278**
Summa eventualförpliktelser	**1 896 130**	**706 514**

Not 19 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 20 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 93 % (82) av försäljningen och 63,6 % (47,6) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f149dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533147

Slättö Core Plus Holding AB
559211-2279

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Andersson

Erik Dansbo

Staffan Unge

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8bc76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713533148

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö Core Plus Holding AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö Core Plus Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Slättö Core Plus Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Assently: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

20220713531149

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Slättö Core Plus Holding AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assenily: 3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a6006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152361bdcb05dd35000

20220713533150

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2022

1145 ÅR Slättö Core Plus Holding AB 2021.pdf
(465268 byte)
SHA-512: 6360d591510dc6a9ae1d1e6d28236ff148a57
347a3d99a4eb32018170e482758f3106cd5623b1e47c87
488a1cd935fe9c7496660d3266703085c19b4afe16061

2021 1145 Slättö Core Plus Holding AB.docx
(34314 byte)
SHA-512: 20d9c14c83e7aaa470c082aa63431a30e4e15
77432e559a190d311fa6a9fc36ca81c7d07fcfc26dba46
bbd4669921b8befda5bff5c39a6bf9d8b8043a349ae49

Underskrifter

2022-04-28 20:38:39 (CET)

Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se 198503161997
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 10:28:08 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se 198003070474
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 07:40:45 (CET)

Staffan Erik Unge

staffan.unge@slatto.se 198301087535
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-28 22:00:43 (CET)

Jonas Andersson

jonas.andersson@slatto.se 198004040252
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 14:33:58 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309067275
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Isabella Oskarsson

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

1145 ÅR Slättö Core Plus Holding AB 2021

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:
3ac2f77c443c0868b95f4af6b40f94dfb40af7f8be76eeaf98bf48b2933bb0e2b39ad6430a5006ec349f148dcfb6a582df3324e9452a3152351bdcb05dd35000

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556826-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö Core Plus AB
559214-2367

	Sida
Finansiella rapporter	
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	12
Koncernens balansräkning	14
Förändringar i koncernens eget kapital	16
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Förändringar i moderbolagets eget kapital	21
Moderbolagets kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Årsredovisningens undertecknande	51
Revisionsberättelse	52
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar – Disclosureförordningen	54

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	12
Koncernens balansräkning	14
Förändringar i koncernens eget kapital	16
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Förändringar i moderbolagets eget kapital	21
Moderbolagets kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23

Assently: 747889db04a235e8e82809010bd8c109ab2649becc64e2e49981a0e95e6e43f8f36b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS AB

Styrelsen för Slättö Core Plus AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Koncernen har fortsatt expandera verksamheten och äger nu en väldiversifierad fastighetsportfölj där andelen kassflödesfastigheter ökat under året. Portföljen innehåller både kommersiella, bostads- och samhällsfastigheter för förvaltning och utveckling.

Transaktioner

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

Nedan redovisas de relevantaste transaktioner per portfölj.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Investeringstema Bostäder

Koncernen har ett samägt bolag med Magnolia Bostad för nyproduktion av hyresbostadshus. Inom JV-bolaget finns sex utvecklingsprojekt varav ett, i Östersund, är färdigställt och tre ytterligare färdigställs under 2022. Tillträde till utvecklingsfastigheterna i Järfälla och Västerås skedde under året och beräknas färdigställas under 2025 respektive 2023.

Koncernen har tillsammans med Sveaviken Bostad utvecklat två bostadsfastigheter för förvaltning i Kalmar och Örebro. Förvaltningsfastigheterna är nyproducerade, fullt uthyrda, och ägs till 50 procent vardera och klassificeras som joint venture inom koncernen. Koncernen har tillsammans med Sveaviken Bostad utvecklat två bostadsfastigheter för förvaltning i Kalmar och Örebro. Förvaltningsfastigheterna är nyproducerade, fullt uthyrda, och ägs till 50 procent vardera och klassificeras som joint venture inom koncernen. Tillsammans med Sveaviken Bostad har koncernen även förvärvat och tillträtt byggrätter motsvarande 231 lägenheter i Haninge, Vegastaden. Dotterbolagen ägs till 50,1 procent av koncernen och lägenheterna bedöms vara klara för inflyttning under slutet av 2022.

Utveckling av en nyproducerad bostadsfastighet i Luleå färdigställdes under året och är fullt uthyrd.

Koncernen har även förvärvat cirka 400 nyproducerade lägenheter i Uppsala och Örebro samt förvärvat ett äldre bostadsbestånd med 114 lägenheter i centrala Mariefred.

Sammanfattningsvis har koncernen 1386 färdigställda lägenheter och 640 under produktion, varav över 500 förväntas färdigställas under 2022. Vidare finns bostadsbyggrätter för framtida uppförande av cirka 583 lägenheter.

Investeringstema Lager och logistik

Antalet lager-och logistikfastigheter har under året ökat genom nya förvärv trots försäljningar av fyra fastigheter som även frånträddes under året. Koncernen har bland annat förvärvat och tillträtt två fastighetsbolag i Finland samt 50 procent av aktierna i Slättö Eklöf Invest AB som inom koncernen klassificeras som ett joint venture. Det gemensamma bolaget äger mark i Herstaberg, Norrköping, för att utveckla området för logistikändamål.

De förvärv som genomförts under året har kompletterat och diversifierat logistikportföljen. Den viktade ekonomiska återstående kontraktstiden uppgår till drygt 5 år.

Under december månad förvärvades resterande 20 procent av aktierna i Evolv Fastigheter Core AB

Investeringstema Samhällsfastigheter

Under året har äldreboendet på Gotland avyttrats och frånträtts samtidigt som en nyrenoverad skola i Nacka har förvärvats och tillträtts.

Finansiering

Under året har koncernen genomfört nyemissioner om totalt 1 328 mkr och breddat investerarkollektivet.

Nya banklån och byggnadskreditiv har tagits för att finansiera förvärv och projektutveckling om totalt cirka 850 mkr, inklusive finansiering i JV-strukturer.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Övrigt

Vid ordinarie årsstämma i april 2021 beslutades en utdelning om cirka 52 mkr som utbetaldes kort därefter.

Sedan pandemins inledning har vi särskilt bevakat risker och effekter förknippade med Covid-19. Med minskade restriktioner och en återöppning av samhället har fokus och riskerna förknippade med covid-19 minskat och vi ser inte längre specifika risker kopplade till pandemin.

Under hösten 2021 och inledningen av 2022 har inflationstakten stigit snabbt och centralbanker har som en motåtgärd tydligt indikerat behovet av höjda räntor. Förutsättningarna på kapitalmarknaden bedöms vara fortsatt stabila, men något stigande kreditmarginaler i slutet av året som sedan fortsatt in i 2022. En följd av inflation och ökade energipriser gör att drifteffektiviseringsåtgärder för att minska energianvändningen får en högre prioritet.

Väsentliga händelser efter årets slut

Förvärv och försäljningar
Under februari 2022 förvärvades 50 procent av aktierna i Klippudden Fastigheter AB. Det gemensamma JV-bolaget tillsammans med Holmström Fastigheter innefattar ett fastighetsbestånd uppgående till ett sammanlagt värde om cirka 1,7 mdr.

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

Finansiering
Koncernen har efter årets slut upphandlat kreditivfinansiering om cirka 1 110 mkr för pågående utvecklingsprojekt, inkluderande finansiering i JV-strukturer som koncernen har åtagande att finansiera.

Långsiktig finansiering om cirka 35 mkr samt kreditivfinansiering om cirka 190 mkr har upptagits inom koncernens lager- och logistikportfölj.

Under mars 2022 har koncernen genomfört en nyemissionett kapitalavrop om totalt 190 mkr och breddat investerarkollektivet.

Övrigt
Slättö analyserar omvärldsläget kontinuerligt och arbetar proaktivt för att identifiera risker och vid behov vidta åtgärder för att hantera dessa risker för att minimera påverkan på verksamheten. Rysslands invasion av Ukraina och dess följdeffekter bevakas och i dagsläget görs bedömningen att krigsutbrottet inte har någon väsentlig påverkan på verksamheten på kort sikt. Samtidigt har vi respekt för att situationen är svåröverblickbar och utfallet och följdeffekterna är svåra att analysera på längre sikt.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning perioden januari – december 2021

Årets totalresultat uppgick till 451 463 tkr (176 506) och innefattade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 395 587 tkr (112 454). Driftöverskottet uppgick till 72 268 tkr (30 855) som har ökat sedan föregående år till följd av koncernens investeringar i kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter under året. Finansiella intäkter uppgick till 36 524 tkr (16 737) och är hänförligt till utlåning avseende koncernens joint ventures.

Balansräkning perioden januari – december 2021

Balansomslutningen uppgick till 5 366 530 tkr (2 528 842) varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 4 091 980 tkr (1 287 287) och fordringar hos joint ventures 534 153 tkr (282 416). Koncernens fastighetsbestånd har ökat till följd av förvärv vilket har stärkt det löpande kassaflödet. Utlåning till joint ventures avser främst koncernens samarbeten med Magnolia Bostad och Sveaviken Bostad.

På skuldsidan uppgick den långfristiga räntebärande finansieringen till 827 989 tkr (513 990) som har ökat till följd av koncernens förvärv avseende förvaltningsfastigheter under året.

Det egna kapitalet uppgick till 3 378 247 tkr (1 725 382) med en soliditet på 60,3 % (68,2). Nyemission har ökat koncernens egna kapital och breddat fondens investerarkollektiv

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020	2019
Resultaträkning i tkr			
Hyresintäkter	87 731	33 903	4 664
Förvaltningsresultat	134 206	94 979	299
Balansräkning i tkr			
Eget kapital	3 378 247	1 725 382	160 212
Balansomslutning	5 366 530	2 528 842	407 577
Soliditet	60,3%	66,1%	39,3%

Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Definition	Motiv för användning
Soliditet	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare i relation till totala tillgångar	Ett mått för att visa finansiell risk, vilket sätter bolagets eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avstämning nyckeltal ej definierade enligt IFRS	2021	2020	2019
Soliditet			
Eget kapital hänförligt till moderföretags ägare	3 236 963	1 671 007	160 212
Totala tillgångar	5 366 530	2 528 842	407 577
Soliditet	60,3%	66,1%	39,3%

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8a43f8f38b02024a011129519 6be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Risker och riskhantering

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

Strategiska risker för koncernen

Risk: Makrofaktorer

Riskbeskrivning

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.

Hantering

Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom rimliga antaganden i kalkyler och affärsplaner för respektive projekt.

Risk: Marknadsvärde fastigheter

Riskbeskrivning

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.

Hantering

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.

Risk: Förändrade lagar och regler

Riskbeskrivning

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.

Hantering

Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Assently: 747839db04e235e8e8260901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f39b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Operationella risker

Risk: Transaktionsrisker

Riskbeskrivning

Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.

Hantering

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.

Risk: Hyresintäkter

Riskbeskrivning

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

Hantering

Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen även med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt.

För lager- och logistikfastigheter tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontraken, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Risk: Projekt

Riskbeskrivning

Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt.

Om koncernen brister i projketkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projketet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projketet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst.

Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.

Hantering

Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.

Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyrningar och förseningar.

Risk: Fastighetsförvaltning

Riskbeskrivning

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.

Hantering

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.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649becc64e2e49981a0e95e6e49f8f36b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Finansiella risker för koncernen

Risk: Ränterisk

Riskbeskrivning

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.

Hantering

Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.

Risk: Refinansieringsrisk

Riskbeskrivning

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad.

Koncernens finansiering består till största del av banklån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur).

Hantering

Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversiferad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbeter aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (banklån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur)). Lån förlängs i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

Risk: Likviditetsrisk

Riskbeskrivning

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.

Hantering

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.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649becc64e2e49981a0e95e6e49f8f35b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Varumärke

Risk: Anseende

Riskbeskrivning

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.

Hantering

Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Risk: Hållbarhet

Riskbeskrivning

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

Hantering

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.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Framtida utveckling

Koncernen har under året utvecklats väl och bedöms ha en stabil finansiell situation. Under 2022 färdigställs ett flertal bostadsprojekt som ger bolaget ytterligare stabilitet och tillväxt.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-50 642 130
Överkursfond	2 863 244 205
Årets resultat	8 285 686
	2 820 887 761

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 0,361 kronor per stamaktie	92 157 424
till aktieägarna utdelas, 8,773 per Pref A Q1	5 115 637
till aktieägarna utdelas, 7,739 per Pref A Q2	386 802
till aktieägarna utdelas, 7,811 per Pref A Q3	394 675
till aktieägarna utdelas, 8,421 per Pref A Q4	492 862
i ny räkning balanseras	2 722 340 361
	2 820 887 761

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Motivering

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 3 % av bolagets eget kapital och 3 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet respektive belåningsgrad uppgick till 60 % respektive 37 % för 2021. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Värdering till verkligt värde

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

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	3, 4	87 731	33 903
Övriga intäkter		2 462	1 673
Drift- och underhållskostnader	5	-17 925	-4 721
Driftöverskott		**72 268**	**30 855**
Central administration	5, 6	-54 247	-22 909
Resultatandel joint ventures		97 490	80 981
Finansiella intäkter	7	36 524	16 737
Finansiella kostnader	8	-17 829	-10 685
Förvaltningsresultat		**134 206**	**94 979**
Resultat före värdeförändringar		**134 206**	**94 979**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	395 587	112 454
Värdeförändring finansiella instrument	10	842	-767
Resultat före skatt		**530 635**	**206 666**
Aktuell skatt	11	-7 282	-1 982
Uppskjuten skatt	11	-71 845	-28 178
ÅRETS RESULTAT		**451 508**	**176 506**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		297 590	124 939
Innehav utan bestämmande inflytande		153 918	51 567

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		451 508	176 506
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som kommer att omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-45	-
		-45	**0**
Summa övrigt totalresultat		**-45**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-45	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**451 463**	**176 506**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	4 091 980	1 287 287
Tillgångar med nyttjanderätt	13	77 600	-
Andelar i joint ventures	14	269 662	117 542
Fordringar hos joint ventures	15	12 500	-
Derivat	16	1	-
Summa anläggningstillgångar		**4 451 743**	**1 404 829**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	8 663	395
Fordringar hos koncernföretag		2 795	4 738
Fordringar hos joint ventures	18	534 153	282 416
Övriga fordringar	19	54 918	203 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 975	11 146
Likvida medel	20	300 283	622 139
Summa omsättningstillgångar		**914 787**	**1 124 013**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 366 530**	**2 528 842**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	654	405
Övrigt tillskjutet kapital		2 863 244	1 535 828
Reserver		-45	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		373 110	134 774
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		**3 236 963**	**1 671 007**
Innehav utan bestämmande inflytande		141 284	54 375
Summa eget kapital		**3 378 247**	**1 725 382**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	103 873	33 234
Räntebärande skulder	23	827 989	513 990
Derivat	16	-	767
Övriga långfristiga skulder	24	2 842	-
Leasingskulder	25	77 600	-
Summa långfristiga skulder		**1 012 304**	**547 991**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	685 569	192 458
Leverantörsskulder		81 506	2 235
Skatteskulder		9 434	3 083
Skulder till koncernföretag		7 240	7 223
Övriga kortfristiga skulder	26	56 348	32 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	135 882	18 063
Summa kortfristiga skulder		**975 979**	**255 469**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 366 530**	**2 528 842**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**88**	**147 594**	**0**	**9 835**	**157 517**	**2 695**	**160 212**
Årets resultat				124 939	**124 939**	**51 567**	**176 506**
Övrigt totalresultat			-		**0**	-	**0**
Årets totalresultat			**-**	**124 939**	**124 939**	**51 567**	**176 506**
Nyemission	317	1 388 234			**1 388 551**		**1 388 551**
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande					**0**	8	**8**
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					**0**	300	**300**
Försäljning av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande					**0**	-195	**-195**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**405**	**1 535 828**	**0**	**134 774**	**1 671 007**	**54 375**	**1 725 382**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**405**	**1 535 828**	**0**	**134 774**	**1 671 007**	**54 375**	**1 725 382**
Årets resultat				297 590	**297 590**	**153 918**	**451 508**
Övrigt totalresultat			-45		**-45**	-	**-45**
Årets totalresultat			**-45**	**297 590**	**297 545**	**153 918**	**451 463**
Nyemission	249	1 327 416			**1 327 665**		**1 327 665**
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande					**0**	18	**18**
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					**0**	41	**41**
Förvärv utestående innehav utan bestämmande inflytande				-7 083	**-7 083**	-67 068	**-74 151**
Utdelning				-52 171	**-52 171**		**-52 171**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**654**	**2 863 244**	**-45**	**373 110**	**3 236 963**	**141 284**	**3 378 247**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		134 206	94 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Resultatandel joint ventures		-97 490	-80 981
Återläggning kostnadsförd ränta		17 829	10 685
Betald ränta		-17 262	-6 029
Återläggning intäktsförd ränta		-36 524	-16 737
Erhållen ränta		6 002	4 355
Betald inkomstskatt		-931	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**5 830**	**6 272**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		140 620	2 866
Förändring av rörelseskulder		225 790	33 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**372 240**	**42 645**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 007 008	-877 968
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-293 870	-6 016
Försäljning av förvaltningsfastigheter		313 277	-
Förvärv av joint ventures		-47 130	-73 088
Utlåning till joint ventures		-83 945	-272 678
Handpenning framtida förvärv		-	-66 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 118 676**	**-1 295 750**
Finansieringsverksamheten	28		
Nyemission		1 348 390	1 363 638
Utbetald utdelning		-52 171	-
Upptagna räntebärande skulder		459 186	801 020
Amortering av räntebärande skulder		-259 574	-314 101
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-74 093	112
Förändring övriga långfristiga skulder		2 842	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 424 580**	**1 850 669**
Årets kassaflöde		**-321 856**	**597 564**
Likvida medel vid årets början		**622 139**	**24 575**
Likvida medel vid årets slut	20	**300 283**	**622 139**

Assently: 747839db04e235e8e8260901f0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f39db02024a0311295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		43	-
Bruttoresultat		**43**	**0**
Central administration	5, 6	-14 732	-7 775
Rörelseresultat		**-14 689**	**-7 775**
Finansiella intäkter	7	8 274	-
Finansiella kostnader	8	-	-7 208
Resultat efter finansiella poster		**-6 415**	**-14 983**
Bokslutsdispositioner	31	14 701	16 695
Resultat före skatt		**8 286**	**1 712**
Skatt på årets resultat	11	-	-
ÅRETS RESULTAT		**8 286**	**1 712**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		8 286	1 712
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**8 286**	**1 712**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	1 040 616	1 029 054
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 040 616**	**1 029 054**
Summa anläggningstillgångar		**1 040 616**	**1 029 054**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 707 292	184 581
Övriga fordringar	19	-	25 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	569
Summa kortfristiga fordringar		**1 707 292**	**210 289**
Kassa och bank	20	73 973	300 955
Summa omsättningstillgångar		**1 781 265**	**511 244**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 821 881**	**1 540 298**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		437	271
Ej registrerat aktiekapital		217	134
Summa bundet eget kapital		**654**	**405**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 863 244	1 535 828
Balanserat resultat		-50 642	-183
Årets resultat		8 286	1 712
Summa fritt eget kapital		**2 820 888**	**1 537 357**
Summa eget kapital		**2 821 542**	**1 537 762**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	733
Skulder till koncernföretag		-	1 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	339	780
Summa kortfristiga skulder		**339**	**2 536**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 821 881**	**1 540 298**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**88**	**0**	**147 594**	**-183**	**147 499**
Årets resultat				1 712	**1 712**
Övrigt totalresultat				-	**0**
Nyemission	183	134	1 388 234		**1 388 551**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**271**	**134**	**1 535 828**	**1 529**	**1 537 762**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**271**	**134**	**1 535 828**	**1 529**	**1 537 762**
Årets resultat				8 286	**8 286**
Övrigt totalresultat				-	**0**
Nyemission	166	83	1 327 416		**1 327 665**
Utdelning				-52 171	**-52 171**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**437**	**217**	**2 863 244**	**-42 356**	**2 821 542**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 689	-7 775
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	**-14 689**	**-7 775**
Betald ränta	-	-1 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-14 689**	**-9 153**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 474 029	-192 078
Förändring av rörelseskulder	-2 196	8 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 490 914**	**-192 457**
Investeringsverksamheten		
Försäljning av dotterföretag	-	-1
Lämnade aktieägartillskott	-11 562	-874 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-11 562**	**-874 001**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1 327 665	1 388 551
Utbetald utdelning	-52 171	-
Amortering av lån	-	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 275 494**	**1 348 551**
Årets kassaflöde	**-226 982**	**282 093**
Likvida medel vid årets början	**300 956**	**18 863**
Likvida medel vid årets slut	**73 974**	**300 956**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 32 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 årsstämman 2022 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Konsolideringsprinciper

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

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Koncernen har ej gjort några rörelseförvärv.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) 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.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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 presentationsvaluta. Effekten av omräkning av dotterbolag i utländsk valuta redovisas i övrigt totalresultat medan valutakurseffekt av omvärdering av utlåning i utländsk valuta redovisas under finansiella poster.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f36b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Joint ventures

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

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 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 "Resultatandel joint ventures" i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos joint ventures, övriga fordringar, upplupna ränteintäkter samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, 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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel, fordringar på joint ventures, övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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

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

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

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Derivatinstrument

Slättö använder räntederivatavtal 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 förutsägbarhets 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 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.

Värdeförändringar 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 år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultat förs för den period de avser

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. 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.

Assently: 747839db04a235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e43f8f36b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Leasingavtal

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.

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.

Koncernens leasingavtal består per årsskiftet av ett tomträttsavtal.

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Intäktsredovisning

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

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

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.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649becc64e2e49981a0e95e6e43f8f36b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f36b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Finansiella instrument

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

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 12.

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.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Uppskjutna skattefordringar
Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Slättö 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.

Joint ventures
Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna.

Företagsledningen analyserar graden av inflytande som koncernen har över dessa företag och fastställer om betydande inflytande föreligger eller inte föreligger. Detta fastställts enligt andel av ägande, styrelserepresentationen och avtalsvillkor.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	87 731	33 903	-	-
Övriga intäkter	2 462	1 673	43	-
Summa	**90 193**	**35 576**	**43**	**0**

Not 4 Avtalade odiskonterade leasingavgifter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Leasingavgifter inom 0-1 år	96 922	63 886	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	81 340	63 845	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	78 852	63 572	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	77 165	62 430	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	67 832	62 103	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	260 772	150 889	-	-
Summa	**662 883**	**466 725**	**0**	**0**

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar komersiella 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.

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 3 208 tkr (96).

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	-7 864	-1 409	-	-
Fastighetsskatt	-1 814	-748	-	-
Förvaltningsarvode	-4 447	-2 157	-	-
Administrationskostnader	-3 800	-407	-	-
Summa	**-17 925**	**-4 721**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Centraladministration	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Management fee koncernföretag	-23 979	-8 313	-11 083	-4 305
Övriga tjänster koncernföretag	-15 315	-6 413	-191	-1 151
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-12 484	-6 810	-3 095	-1 888
Redovisningstjänster	-1 933	-1 008	-320	-303
Övriga kostnader	-536	-365	-43	-128
Summa	**-54 247**	**-22 909**	**-14 732**	**-7 775**

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 550	-757	-386	-435
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-19	-112	-	-
skatterådgivning		-147	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
Baker Tilly				
revisionsuppdrag	-25	-3	-	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	-1 594	**-1 019**	**-386**	**-435**

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

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

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	-	349	8 253	-
Ränteintäkter, joint ventures	21 552	9 738	-	-
Ränteintäkter, övriga	14 972	6 650	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	21	-
Summa	**36 524**	**16 737**	**8 274**	**0**

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, övriga	-14 842	-8 756	-	-1 328
Räntekostnader, koncernföretag	-187	-30	-	-4 488
Periodisering av lånekostnader	-721	-1 601	-	-1 392
Valutakursdifferenser	-1 622	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-457	-298	-	-
Summa	**-17 829**	**-10 685**	**0**	**-7 208**

Under året har koncernen aktiverat finansiella kostnader om 4 435 tkr (754).

Not 9 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	401 399	112 454	-	-
Realiserad värdeförändring	-5 812	-	-	-
Summa	**395 587**	**112 454**	**0**	**0**

De sålda förvaltningsfastigheterna har medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld med vilken redovisas som en uppskjuten skatteintäkt om 18 608 tkr (0).

Not 10 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring derivat	842	-767	-	-
Summa	**842**	**-767**	**0**	**0**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-7 355	-1 982	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	73	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-69 020	-27 227	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-158	158	-	-
- avseende obeskattade reserver	-2 667	-1 109	-	-
Summa	**-79 127**	**-30 160**	**0**	**0**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	530 635	206 666	8 286	1 712
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 / 21,4%)	-109 311	-44 227	-1 707	-366
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	43 117	-288	-	-3
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-9 819	-4 253	-	-1 543
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-5 697	19 395	-	2 069
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	563	-307	1 707	-157
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	1 011	-	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	936	-480	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	73	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-79 127**	**-30 160**	**0**	**0**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 8 256 tkr (fg år 9 039 tkr).

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	1 287 287	360 774
Förvärv av fastigheter	2 613 751	808 043
Investeringar i fastigheter	348 425	6 016
Erhållet investeringsstöd	-54 301	-
Försäljning av fastigheter	-503 541	-
Värdeförändringar	401 399	112 454
Valutakursdifferenser	-1 040	-
Summa	**4 091 980**	**1 287 287**

Fastigheter ägda av Slättö Core Plus AB

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

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

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

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter som utvecklas ämnade för koncernens förvaltning och har ett syfte att generera hyresintäkter. En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då koncernen beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen. Om dessa inte initialt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive 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.

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020 –2021. 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.

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f36b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Forts. Not 12 Förvaltningsfastigheter

- 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.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-15 år.

Sammanfattning värderingsantaganden	2021-12-31	2020-12-31
Antal värderingsobjekt	28	26
Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10-15 år	10-16 år
Direktavkastning	3,10-6,40%	3,75-6,75%
Långsiktig vakans	1,95%	2,1%
Marknadshyra	585 - 3 307 kr/kvm	100 - 2 420 kr/kvm
DoUH-kostnader	258 kr/kvm	154 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

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

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.

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,25%	- 250 125 / + 287 024
Hyresintäkt	5%	+ 274 943/- 277 942
Driftskostnader	5%	-42 046 /+ 41 047
Vakansgrad	2,0%	- 150 972 / 95 984

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 13 Tillgångar med nyttjanderätt

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Förvärv av fastigheter med tomträtt	77 600	-
Summa	**77 600**	**0**

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent.

Not 14 Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	117 542	723	0	0
Förvärv	154	35 838	-	-
Justering förvärv från föregående år	-945	-	-	-
Aktieägartillskott	55 422	-	-	-
Resultatandel	97 489	80 981	-	-
Utgående redovisat värde	**269 662**	**117 542**	**0**	**0**

Företagets namn	Org.nr	Säte
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm
Slättö Eklöf Invest AB	559299-9733	Stockholm
Fastighets AB Kalmarporten	559175-6225	Stockholm
Fastighets AB Örebroängen	559175-8494	Stockholm

	Kapitalandel i procent		Redovisat värde	
Företagets namn	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Yard Holding AB	50,0%	22,0%	103 454	44 405
Yard Holding 2 AB	50,0%	-	3 222	-
Yard Holding 3 AB	50,0%	-	10 789	-
Slättö Eklöf Invest AB	50,0%	-	47 582	-
Fastighets AB Kalmarporten	50,0%	50,0%	66 198	45 283
Fastighets AB Örebroängen	50,0%	50,0%	38 417	27 854
Summa redovisat värde joint ventures			**269 662**	**117 542**

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8a43f8f38b02024a01112951963e4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Forts. Not 14 Andelar i joint ventures

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.

Koncernen äger även 50 procent avseende aktierna i Fastighets AB Kalmarporten och Fastighets AB Örebroängen tillsammans med Sveaviken Bostad. I strukturen finns två bostadsprojekt i Kalmar och Örebro som färdigställdes under året och där 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.

Yard Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	14 570	Tillgångar	1 287 304
Resultat före värdeförändringar och skatt	-28 961	Eget kapital	205 512
Årets resultat	118 099	Skulder	1 081 792

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

Not 15 Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående värde	0	0	0	0
Utlåning till joint ventures	12 500	-	-	-
Summa	**12 500**	**0**	**0**	**0**

Not 16 Derivat

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	-767	0	0	0
Värdeförändringar	768	-767	-	-
Summa	**1**	**-767**	**0**	**0**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 17 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	10 143	395	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 480	-	-	-
Utgående redovisat värde	**8 663**	**395**	**0**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	0	-32	0	0
Förvärvade avsättningar	-1 299	-	-	-
Konstaterade förluster	-	32	-	-
Årets förändring/reservering	-181	-	-	-
Avsättning vid årets slut	**-1 480**	**0**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar brutto				
Ej förfallna kundfordringar	8 606	125	-	-
Förfallna < 30 dagar	5	270	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	83	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	1 449	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**10 143**	**395**	**0**	**0**
Nedskrivning kundfordringar per kategori				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	1 480	-	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	**1 480**	**0**	**0**	**0**
Summa kundfordringar	**8 663**	**395**	**0**	**0**

Koncernen har redovisat förluster på 181 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 18 Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Yard Holding AB	326 531	282 416	-	-
Yard Holding 2 AB	51 027	-	-	-
Yard Holding 3 AB	154 388	-	-	-
Slättö Eklöf Invest AB	2 207	-	-	-
Summa	**534 153**	**282 416**	**0**	**0**

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649becc64e2e49981a0e95e6e49f8f35b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 19 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning framtida förvärv	-	66 000	-	-
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	4 230	70 623	-	-
Fordringar i samband med förvärv av joint ventures	38 296	37 250	-	-
Ej inbetalt kapital	-	25 000	-	25 000
Skattekonto	1 986	706	-	-
Övriga poster	10 406	3 600	-	139
Summa	**54 918**	**203 179**	**0**	**25 139**

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	300 283	622 139	73 973	300 955
Summa	**300 283**	**622 139**	**73 973**	**300 955**

Not 21 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Per 2021-12-31 uppgick antalet aktier till 174 847 052 st och kvotvärdet är 0,0025 kr per aktie.

Bolagsverket har per 2022-01-07 registrerat bolagets ej registrerade emissioner och antalet registrerade aktier uppgår efter registreringen till 261 617 912 stycken med ett kvotvärde om 0,0025 kr per aktie.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	99 628	30 608	-	-
- avseende finansiella derivat	-	-158	-	-
- avseende övriga poster	4 245	2 784	-	-
Summa	**103 873**	**33 234**	**0**	**0**

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	30 608	-	69 020	99 628
Derivat	-158	-	158	0
Obeskattade reserver	2 784	-1 206	2 667	4 245
Summa	**33 234**	**-1 206**	**71 845**	**103 873**

Koncernen 2020	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	3 381	-	27 227	30 608
Derivat	0	-	-158	-158
Obeskattade reserver	542	1 133	1 109	2 784
Summa	**3 923**	**1 133**	**28 178**	**33 234**

Not 23 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	685 569	513 990
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	192 458	192 458
Skulder till koncernföretag	-	217
Summa	**878 027**	**706 665**

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

Assently: 747839db04e235e8e8260901f0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e43f8f39b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 24 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

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

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 1,2 - 2,3 % och den genomsnittliga räntan är 1,8 %.

Kreditrisk

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

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

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

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Forts. Not 24 Finansiella risker och finanspolicy

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2021. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 december 2021

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	685 569	705 165	124 475	-
Skulder till koncernföretag	7 240	-	-	-
Leverantörsskulder	81 506			
Övriga skulder	56 648	-	-	-
Upplupna kostnader	2 913	-	-	-
	833 876	**705 165**	**124 475**	**0**

Per 31 december 2020

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	192 712	19 249	496 605	-
Skulder till koncernföretag	217	-	-	-
Leverantörsskulder	2 235	-	-	-
Övriga skulder	29 494	-	-	-
Upplupna kostnader	3 171	-	-	-
	227 829	**19 249**	**496 605**	**0**

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

Assently: 747839db04e235e8e8260901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a0111295196be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Forts. Not 24 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella överenskommelser

Koncernen har outnyttjande kreditlöften om 267 985 tkr per 31 december 2021.

Hantering av kapital

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2021		
Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Derivat	-	1	-
Kundfordringar	8 663	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	8 970	-	-
Fordringar hos joint ventures	546 653	-	-
Likvida medel	300 283	-	-
Summa	**864 569**	**1**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	827 989
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 842
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	685 569
Leverantörsskulder	-	-	81 506
Övriga skulder	-	-	56 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	2 913
Summa	**0**	**0**	**1 657 467**

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Koncernen	2020 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Kundfordringar	395	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2 644	-	-
Fordringar hos joint ventures	282 416	-	-
Likvida medel	622 139	-	-
Summa	**907 594**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	513 990
Derivat	-	767	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	192 458
Leverantörsskulder	-	-	2 235
Övriga skulder	-	-	29 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	3 171
Summa	**0**	**767**	**741 348**

Not 25 Leasingskulder

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Förvärv av fastigheter med tomträtt	77 600	-
Summa	**77 600**	**0**

Leasingskulderna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder i samband med förvärv av fastigheter	40 579	23 994	-	-
Kortfristiga reverser	12 189	-	-	-
Depositioner	41	5 500	-	-
Övriga poster	3 539	2 913	-	-
Summa	**56 348**	**32 407**	**0**	**0**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	14 564	6 483	-	-
Upplupna emissionskostnader	-	775	-	775
Upplupna projektkostnader	107 343	-	-	-
Upplupna räntekostnader	2 913	3 171	-	-
Övriga poster	11 062	7 634	339	5
Summa	**135 882**	**18 063**	**339**	**780**

Not 28 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	513 990	139 421	0	40 000
Kassaflödespåverkande förändringar	326 179	486 919	-	-40 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av lånekostnader	975	1 601	-	-
Omklassificeringar till kortfristiga lån	-13 155	-113 951	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**827 989**	**513 990**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	192 458	78 507	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-126 567	-	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Lån i förvärvade bolag	606 523	-		
Omklassificeringar från långfristiga lån	13 155	113 951	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**685 569**	**192 458**	**0**	**0**

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 490 871	730 355	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	685 653	514 749	-	-
Summa	**2 176 524**	**1 245 104**	**0**	**0**

Assently: 747889db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8e49f8f3db02024a0111295196be4aecf11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 30 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	-	110 000
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	379 621	140 278	-	-
Summa	**379 621**	**140 278**	**0**	**110 000**

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

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

Not 31 Bokslutsdispositioner	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	14 701	16 695
Summa	**14 701**	**16 695**

Not 32 Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 029 054	729 049
Aktieägartillskott	11 562	300 000
Försäljningar/Avyttringar	-	1
Nyemissioner	-	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 040 616	1 029 054
Utgående redovisat värde	**1 040 616**	**1 029 054**

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

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 33 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretag				
Köpta tjänster	-39 637	-22 711	-11 274	-13 537
Fordringar	445	4 738	81	-
Skulder	7 240	7 006	-	1 022
Dotterföretag				
Ränteintäkter			8 253	-
Räntekostnader			-	-4 488
Köpta tjänster			-	-23
Fordringar			1 707 211	184 581
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	-50	-105	-	-9
Förvärv av fastigheter	973 604	97 410	-	-
Ränteintäkter	-	349	-	-
Räntekostnader	-187	-30	-	-
Fordringar	2 350	-	-	-
Skulder	-	217	-	1

Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

Koncernen har under året förvärvat fem dotterbolag med fastigheter i Uppsala och Örebro från fonden Slättö IV AB för ett överenskommet fastighetsvärde om 990 mkr innan skatterabatt. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Koncernen har under året sålt två dotterbolag med fastigheter till joint ventures för ett totalt överenskommet fastighetsvärde 203 441 tkr samt har lån till joint ventures där ränteintäkterna uppgår till 21 552 tkr (9 738). Övriga transaktioner är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. Slättö Core Plus AB har via dotterbolag ingått joint venture-samarbeten med dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 17% av Neptunia Invest AB som i sin tur ägs av Brofund Group AB vilket är högsta koncernmodern. Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag.

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

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 34 Händelser efter balansdagen

Förvärv och försäljningar
Under februari 2022 förvärvades 50 procent av aktierna i Klippudden Fastigheter AB. Det gemensamma JV-bolaget tillsammans med Holmström Fastigheter innefattar ett fastighetsbestånd uppgående till ett sammanlagt värde om cirka 1,7 mdr.

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

Finansiering
Koncernen har efter årets slut upphandlat kreditivfinansiering om cirka 1 110 mkr för pågående utvecklingsprojekt, inkluderande finansiering i JV-strukturer som koncernen har åtagande att finansiera.

Långsiktig finansiering om cirka 35 mkr samt kreditivfinansiering om cirka 190 mkr har upptagits inom koncernens lager- och logistikportfölj.

Under mars 2022 har koncernen genomfört en nyemissionett kapitalavrop om totalt 190 mkr och breddat investerarkollektivet.

Övrigt
Slättö analyserar omvärldsläget kontinuerligt och arbetar proaktivt för att identifiera risker och vid behov vidta åtgärder för att hantera dessa risker för att minimera påverkan på verksamheten. Rysslands invasion av Ukraina och dess följdeffekter bevakas och i dagsläget görs bedömningen att krigsutbrottet inte har någon väsentlig påverkan på verksamheten på kort sikt. Samtidigt har vi respekt för att situationen är svåröverblickbar och utfallet och följdeffekterna är svåra att analysera på längre sikt.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-50 642 130
Överkursfond	2 863 244 205
Årets resultat	8 285 686
	2 820 887 761

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 0,362 kronor per stamaktie	92 157 424
till aktieägarna utdelas, 8,773 per Pref A Q1	5 115 637
till aktieägarna utdelas, 7,774 per Pref A Q2	386 802
till aktieägarna utdelas, 7,812 per Pref A Q3	394 675
till aktieägarna utdelas, 8,421 per Pref A Q4	492 862
i ny räkning balanseras	2 722 340 361
	2 820 887 761

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Staffan Unge
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

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 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkning och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 54. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Slättö Core Plus AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e8a43f8f38b02024a011129519 6be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeef11b9ab3e2b29a883f2a2e34186201197a53d9

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Hållbarhetsrelaterade upplysningar – Disclosureförordningen
Slättö Core Plus AB

Slättö Core Plus främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att hållbarhetsaspekter, miljömässiga såsom sociala egenskaper, beaktas vid investeringsbeslut. Detta sker genom att vi i) beaktar och vidtar åtgärder för effektiviserad energiprestanda samt främjad användning av förnybar energi, ii) minskar utsläpp av växthusgaser från fastighetstillgångar (även vid projekt och nyproduktion), iii) eftersträvar och därmed ökar andelen fastighetstillgångar som miljöcertifieras samt iv) säkerställer säkra och inkluderande arbetsplatser, även i utvecklingsprojekt där Slättö är beställare.

Koncernen har under verksamhetsåret 2021 arbetat med främjande av miljömässiga och sociala egenskaper genom;

i) Nyproduktionsprojekt utformas för att uppnå god energiprestanda. Detta görs genom täta och effektiva hus och installationer. Energiförbrukning i befintliga fastigheter ska optimeras genom injusteringar, underhållsarbeten och effektiviseringar. All el ska vara förnybar el.

ii) Slättö Core Plus ska vid nyproduktion premiera material och konstruktioner med lägre klimatpåverkan. Andel förnybar energi ska över tid öka och därmed ska utsläpp från inköpt energi minska.

iii) Alla nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande modell och nivå, som lägst. Befintliga fastigheter ska eftersträva att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver iDrift. Under verksamhetsåret 2021 har ett arbete påbörjats för att utreda möjlighet till iDrift certifiering.

Taxonomin håller på att utvecklas och kriterier för samtliga miljömål är ännu inte klara. Det saknas också en fastslagen beräkningsmodell för hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. Därför bedömer Slättö att det i dagsläget inte är möjligt att lämna tillförlitliga uppgifter om hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin.

Assently: 747839db04e235e8e8280901 0bd8c109ab2649ecc64e2e49981a0e95e6e43f8f38b02024a01112951 96be4aeaf11b9ab3e2b29a883f2a2e34188201197a53d9

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2022

1146 ÅR Slättö Core Plus (koncern) 2021 (2022-05-13).pdf
(1086188 byte)
SHA-512: 93d4168d26a4da57f1cb345abc79e7871d324
306cb3717903039423 9aa36bc399f1528fc7102e148106
578fb5bdcf557f2b9f662b407a44b19ee3628b7bd730f

Underskrifter

2022-05-13 18:17:10 (CET)

Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se 198503161997
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-13 13:53:18 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se 198003070474
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-13 13:49:20 (CET)

Staffan Erik Unge

staffan.unge@sladdo.se 196507087535
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-14 09:46:50 (CET)

Jonas Andersson

jonas.andersson@slatto.se 198004040252
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-16 13:15:56 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309067275
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

1146 ÅR Slättö Core Plus (koncern) 2021 (2022 05 13)

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:
747869db04e235e6e82809010bd8c109ab2649becc84e2e49951a0e95e6e43f8f36b02024a01112951 86be4aeef11b9ab3e2b29e863f2a2e941882011 97a53d9

Om detta kvitto

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