

ARSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

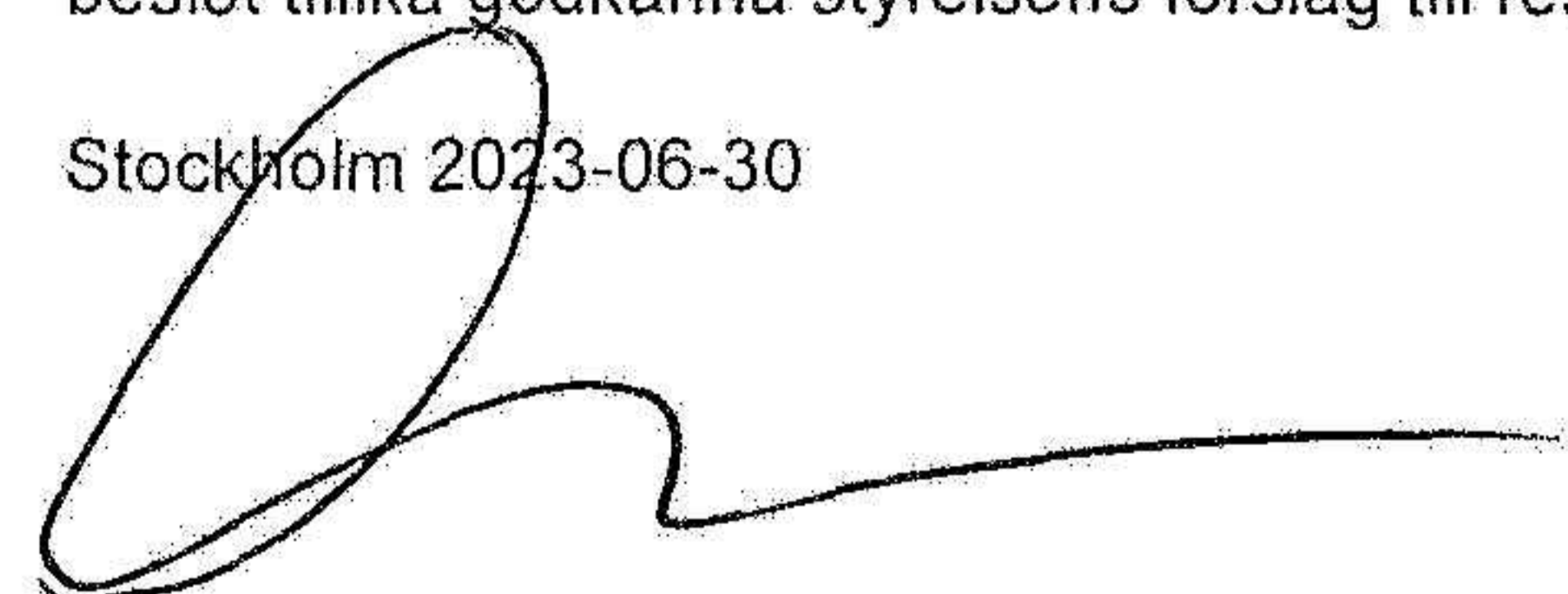
Slättö Value Add II AB
559323-1458

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	34
Moderföretagets rapport över totalresultat	34
Moderföretagets balansräkning	35
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	36
Moderföretagets kassaflödesanalys	37
Moderföretagets noter	38
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	46

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Johan Karlsson

ARSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Slättö Value Add II AB
559323-1458

Arsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	34
Moderföretagets rapport över totalresultat	34
Moderföretagets balansräkning	35
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	36
Moderföretagets kassaflödesanalys	37
Moderföretagets noter	38
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	46

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD II AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add II AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Slättö Value Add II AB är en svensk alternativ investeringsfond (AIF) registrerad hos Finansinspektionen som förvaltas av Slättö Förvaltning AB. Fonden har ett brett investeringsmandat med nuvarande inriktning mot bostäder och lager- och logistikfastigheter. Fonden investerar både genom förvärv av kassaflödesfastigheter och genom projektutveckling. Koncernen samarbetar med andra parter i joint venture-strukturer för att reducera risker, tillföras värdefull kompetens och ge stabil avkastning över tid.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Förvärv och försäljningar

Under året förvärvades och tillträdades en 41 000 kvm industrifastighet i Finland. I samband med transaktionen tecknades ett 20-årigt hyresavtal med hyresgästen.

Koncernens joint venture, Slättö Sveaviken Holding AB, har under året tillträtt en fastighet i Järfälla, Barkarby, där drygt 200 hyreslägenheter utvecklas.

Under sista kvartalet tecknades aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av två lager- och lättindustrifastigheter i Stockholm med total uthyrningsbar yta om 4 600 kvm. Tillträde sker under första kvartalet 2023.

Koncernen har även tecknat aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av en nybildad logistikfastighet i Göteborg med ett 11-årigt hyresavtal. Tillträde sker under första kvartalet 2023.

Finansiering

Neddraget kapital från investerare genom nyemission och aktieägartillskott uppgår under året till 548 miljoner kronor (400). Totalt neddraget kapital från investerare uppgår per årsskiftet till 948 miljoner kronor.

Moderbolaget har under året upptagit en revolverande kreditfacilitet om 350 miljoner kronor kopplad till investerarnas investeringsåtaganden.

I övrigt har det under året upphandlats totalt 3,2 miljarder kronor avseende byggnadskreditiv och långfristig finansiering för pågående projekt och förvaltningsfastigheter.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Väsentliga händelser efter årets slut*Förvärv och försäljningar*

Under första kvartalet tillträdde de två avtalade transaktionerna avseende förvärv av tre lager och- logistikfastigheter i Stockholm och Göteborg.

Under första kvartalet 2023 tecknades aktieöverlåtelseavtal om förvärv avseende en hotellfastighet i Finland, belägen i centrala Helsingfors med tillträde under andra kvartalet 2023. Förvärvet avser fondens första investering inom segmentet hotell inom temat aparthotel/co-living. Vid tillträde kommer hotellet på 55 rum stängas för renovering under 12 månader och vid färdigställande tillräddas av finska Bob W, en ledande operatör inom segmentet, på ett marknadsmässigt konkurrenskraftigt 15-årigt hyresavtal.

Finansiering

I samband med förvärven av de tre fastigheterna i Stockholm och Göteborg upphandlades cirka 330 miljoner kronor i långfristig finansiering.

478 miljoner kronor har tillförts eget kapital genom tillskott under första och andra kvartalet 2023.

Resultat och ställning*Resultaträkning perioden januari – december 2022*

Årets totalresultat uppgick till 137 778 tkr (82 702) och inkluderar resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures om 116 910 tkr (40 798) samt värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 92 461 tkr (58 735). Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures innefattar värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter inom den gemensamma JV-strukturen med Sveaviken Bostad. Under året har förvaltningsfastigheter förvärvats vilket har genererat hyresintäkter till skillnad mot föregående år.

Balansräkningen perioden januari – december 2022

Balansomslutningen uppgick till 2 043 840 tkr (502 355) varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter om 1 004 305 tkr (68 154) och andelar i intresseföretag/joint ventures om 618 865 tkr (416 455). Kortfristiga räntebärande skulder avses att förlängas innan förfall. Under räkenskapsåret har nyemission och aktieägartillskott tillförts koncernen vilket återspeglas i koncernens egna kapital som uppgick till 1 160 495 tkr (469 386).

Framtida utveckling

Bolaget har som ambition att ta in ytterligare kapital och växa kraftig genom förvärv och utveckling av fastigheter.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021
Resultaträkning i tkr		
Hyresintäkter	28 397	-
Resultat före skatt	160 634	94 801
Balansräkning i tkr		
Eget kapital	1 160 495	469 386
Balansomslutning	2 043 840	502 355
Soliditet	56,8%	93,4%

Risker och riskhantering

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar koncernen kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Operationella risker

Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst, säger upp hyresavtal eller får försämrade betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. För lager- och logistikfastigheter tecknas ofta långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster, men det förekommer även korta hyresavtal. För att begränsa exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar koncernen efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Koncernen arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Största delen av hyreskontrakten, mer än 95% är även inflationsjusterade och kopplade till KPI.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Om koncernen brister i projektkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projektet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projektet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyringar och förseningar.

Finansiella risker för koncernen

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

Hållbarhet

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

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	398 619 669
Nyemission	92 590 093
Aktieägartillskott	455 743 771
Årets resultat	(44 230 449)
	<u>902 723 084</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>902 723 084</u>
	902 723 084

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
Belopp i TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Hysesintäkter	3	28 397	0
Övriga intäkter		115	0
Drift- och underhållskostnader	4	-8 807	0
Driftöverskott		19 705	0
Central administration	4, 5	-53 544	-4 730
Resultat från andelar i joint ventures	6	116 910	40 798
Finansiella intäkter	7	13 169	0
Finansiella kostnader	8	-28 052	-2
Avskrivningar		-15	0
Förvaltningsresultat		68 173	36 066
Resultat före värdeförändringar		68 173	36 066
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	92 461	58 735
Resultat före skatt		160 634	94 801
Inkomstskatt	10	-676	-12 099
Uppskjuten skatt		-22 180	0
ÅRETS RESULTAT		137 778	82 702
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		137 778	71 043
Innehav utan bestämmande inflytande		0	11 659

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Belopp i TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Årets resultat		137 778	82 702
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Omräkningsdifferens avssende utlandsverksamhet		4 987	0
Summa övrigt totalresultat		4 987	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 987	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		142 765	82 702

Slättö Value Add II AB

559323-1458

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING			
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 004 305	68 154
Andelar i joint ventures	12	618 865	416 455
Andra långfristiga fordringar		20	0
Summa anläggningstillgångar		1 623 191	484 609
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		5 381	0
Fordringar hos joint ventures	13	324 249	0
Övriga fordringar	14	42 116	10 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		352	184
Likvida medel	15	48 551	7 412
Summa omsättningstillgångar		420 650	17 746
SUMMA TILLGÅNGAR		2 043 840	502 355

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING			
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	46	36
Övrigt tillskjutet kapital		948 323	399 989
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		212 126	69 361
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 160 495	469 386
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		1 160 495	469 386
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	34 723	12 099
Räntebärande skulder	18	251 887	0
Övriga långfristiga skulder	19	0	4 000
Summa långfristiga skulder		286 610	16 099
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	525 290	0
Leverantörsskulder		36 615	0
Skulder till koncernföretag		0	2 269
Skatteskulder		652	0
Övriga kortfristiga skulder	22	17 457	13 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 721	1 090
Summa kortfristiga skulder		596 735	16 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 043 840	502 355

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Valutaomräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-17							
Årets resultat				71 043	71 043	11 659	82 702
Övrigt totalresultat					0		0
Årets totalresultat				71 043	71 043	11 659	82 702
Transaktioner med aktieägare							
Koncernens bildande	25				25		25
Investeringar i minoritet						6	6
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-1 682	-1 682	-11 665	-13 347
Nyemission	11		399 989		400 000		400 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	36		399 989	69 361	469 386	0	469 386
Ingående eget kapital 2022-01-01	36		399 989	69 361	469 386	0	469 386
Årets resultat				137 778	137 778		137 778
Årets totalresultat				137 778	137 778	0	137 778
Transaktioner med aktieägare							
Nyemission	10		548 334		548 344		548 344
Valutakursdifferens		4 987			4 987		4 987
Utgående eget kapital 2022-12-31	46	4 987	948 323	207 139	1 160 495	0	1 160 495

2023071216685

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN		2022-01-01	2021-06-17
Belopp i TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat före värdetförändring		83 055	36 066
Andel av resultat i joint ventures		-116 894	-40 798
		-33 839	-4 732
Betald skatt		-25	0
Erhållen ränta		16	0
Betald ränta		-26 520	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-60 368	-4 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-27 282	-334
Förändring av rörelseskulder		65 739	3 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 911	-1 543
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-412 391	-17 420
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-436 859	-1 999
Förvärv av intresseföretag/joint ventures		0	-13
Lämnade lån till intresseföretag/joint ventures		-396 617	-375 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 245 867	-395 076
Finansieringsverksamheten			
	24		
Kassa i moderbolag vid koncernens bildande		0	25
Nyemission		549 087	400 000
Upptagna lån		773 177	4 000
Investeringar i minoritet		-13 347	6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 308 917	404 031
Årets kassaflöde		41 139	7 412
Likvida medel vid årets början		7 412	0
Likvida medel vid årets slut	15	48 551	7 412

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Value Add II AB, org nr 559323-1458, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 41 nedan.

Moderbolag till Slättö Value Add II AB är Slättö Förvaltning AB, org nr 556920-6724. I enlighet med årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning i Slättö Förvaltning AB. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

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

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

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

Konsolideringsprinciper

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

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

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

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

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

Omräkning av utländsk valuta

(i) Funktionell valuta och rapportvaluta

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

(ii) Transaktioner och balansposter

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

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

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag

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

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

Samarbetsarrangemang / joint ventures

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen beskrivs enligt nedan.

Klassificering

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

Koncernen innehåller endast finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

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

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 inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

Lånekostnader

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

Intäktsredovisning

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Ränteintäkter

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

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Värdering av fastigheter

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

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 11.

Klassificering förvaltningsfastigheter

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

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

Samarbetsarrangemang / joint ventures

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	52 065	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	35 516	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	27 707	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	24 889	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	24 051	-
Leasingavgifter senare än 5 år	172 015	-
Summa	336 243	-

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 2.315 tkr (0 tkr).

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

I nedan tabell återfinns kontraktsfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 1 månads förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2023	23	12 864
2024	12	17 431
2025	6	9 942
2026	3	3 344
2027	1	5 797
2028 +	5	286 866
Summa	50	336 244
Bostäder	-	-
Total	50	336 244

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Drifts- och underhållskostnader	(7 704)	-
Fastighetsskatt	(688)	-
Förvaltningsarvode	(113)	-
Administrationskostnader	(302)	-
Summa	(8 807)	-
Centraladministration	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Management fee koncernföretag	(20 704)	(1 541)
Övriga tjänster koncernföretag	-	(2 346)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	(14 653)	(831)
Redovisningstjänster	(1 714)	-
Övriga kostnader	(16 472)	(12)
Summa	(53 544)	(4 730)

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

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	(1 263)	(418)
	(1 263)	(418)

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

Not 6 Resultat från andelar i joint ventures

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Resultatandel från joint venture	116 910	40 798
Summa	116 910	40 798

Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Ränteintäkter	16	-
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	13 153	-
Summa	13 169	-

Not 8 Finansiella kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Räntekostnader	(25 880)	0
Valutakursdifferenser	(8)	0
Övriga finansiella kostnader	(2 164)	(2)
Summa	(28 052)	(2)

Under året har koncernen aktiverat finansiella kostnader om 4 477 tkr (0 tkr).

Not 9 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Orealiserade värdeförändringar	92 461	58 735
Summa	92 461	58 735

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-01-01	2021-06-17
	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-	-
- skatt på årets resultat	(676)	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	(21 890)	(12 099)
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
- avseende finansiella instrument	-	-
- avseende obeskattade reserver	(290)	-
Summa	(22 856)	(12 099)
Avstämning av redovisat skatt	2022-01-01	2021-06-17
	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	160 634	94 801
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	(33 091)	(19 529)
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	23 406	(1)
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet		8 405
Skatteeffekt underskottsavdrag	719	(970)
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år		-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	(10 169)	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	(3 723)	-
Övrigt	-	(4)
Summa	(22 856)	(12 099)

Totala utgående underskott uppgår till 60 212 tkr (4 709 tkr).

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	68 154	-
Förvärv av fastigheter	463 329	7 420
Investeringar i fastigheter	374 780	1 999
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	92 461	58 735
Valutakursdifferenser	5 581	-
Summa	1 004 305	68 154

	2022-12-31	2021-12-31
	Kommersiella fastigheter	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	68 156	-
Förvärv av fastigheter	463 329	7 420
Investeringar i fastigheter	374 780	1 999
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	92 461	58 735
Valutakursdifferenser	5 581	-
Summa	1 004 309	68 156

Fastigheter ägda av Slättö Value Add II AB

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

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

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

Förvaltningsfastigheter under uppförande

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

För att fastställa ett verkligt värde på förvaltningsfastigheter under uppförande sker en värdering baserat på externa projektvärderingar 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, då avtalat värde används som värdering.

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

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 observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-20 år.

Värderingsantaganden

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

Väsentliga åtaganden

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

Övriga upplyningar

Koncernen har ett nyttjanderättsavtal avseende mark som inte har redovisats på grund av oväsentligt värde. Det finns en option för koncernen i avtalet med säljaren att sälja tillbaka fastigheten om inte nyttjanderättsavtalet skulle förlängas.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31		2021-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Antal värderingsobjekt	-	9	-	2
Värdetidpunkt	-	2022-12-31	-	2021-12-31
Inflationsantagande	-	2,0%	-	2,0%
Kalkylperiod	-	10-20 år	-	10 år
Direktavkastning	-	4,6%-11,5%	-	3,7%-4,3%
Långsiktig vakans	-	4,3%	-	4,0%
Marknadshyra (kr/kvm)	-	476	-	850-1150
DoUH-kostnader (kr/kvm)	-	92	-	60

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 i värderingshierarkin då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke 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. Det är direktavkastningskravet som är det enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt ett lägre avkastningskrav beroende på säkerhet, kassaflöde och låg risk.

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

	Värdetförändring	
	Förändring +/-	+/- (tkr)
Direktavkastning	0,25%	21 700
Hysesintäkt	5%	33 600
Driftskostnader	5%	7 500
Vakansgrad	2%	35 200

Not 12 Andelar i joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	416 455	-
Förvärv	-	13
Justering förvärv från föregående år		
Ovillkorade aktieägartillskott	85 500	375 644
Resultatandel	116 910	40 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	618 865	416 455
Utgående redovisat värde	618 865	416 455

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Joint ventures</i>						
Slättö Sveaviken Bostad AB	559340-8957	Stockholm	1	50%	618 865	416 455
Summa redovisat värde					618 865	416 455

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

Koncernen har en joint venture-struktur tillsammans med Sveaviken Bostad vilken innefattar ett 50-procentigt ägande avseende aktierna i Slättö Sveaviken Bostad Holding AB. Det gemensamma joint venture-bolaget kommer initialt att utveckla drygt 1 700 lägenheter med ett underliggande fastighetsvärde på cirka 4 miljarder kronor fördelat på 8 projekt.

Resultat och balansräkning för Slättö Sveaviken Holding AB (koncernen) i sammandrag redovisas nedan.

Slättö Sveaviken Bostad AB

Resultaträkning	2022
Nettoomsättning	1 150
Resultat före värdetändringar och skatt	(2 733)
Årets resultat	536 390
	Slättö Sveaviken Bostad AB
	2022-12-31
Anläggningstillgångar	3 106 895
Omsättningstillgångar	9 945
Kortfristiga skulder	(47 476)
Långfristiga skulder	(1 669 405)
Summa nettotillgångar	1 399 959

Slättö Sveaviken Bostad AB

Koncernen har ej erhållit någon utdelning från Slättö Sveaviken Bostad AB under innevarande eller föregående år. Resultatandelen i koncernen fördelas sig enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel. Rapporterat eget kapital har justerats med -699 mkr på grund av förändringar i rapporterade redovisningsprinciper och koncernens redovisningsprinciper.

Not 13 Fordringar hos joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	-	-
Utlåning till joint ventures	324 249	-
Summa	324 249	-

Fordringar på joint ventures består av fordringar på nedan bolag:

	2022-12-31	2021-12-31
Slättö Sveaviken Bostad AB	324 249	-
Summa	324 249	-

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Erlaga handpenningar	-	10 000
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	20 000	-
Momsfordran	19 447	-
Skattekonto	44	-
Övriga poster	2 625	150
Summa	42 116	10 150

Not 15 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	48 551	7 412
Summa	48 551	7 412

Not 16 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2021-06-17	-	-	-
Koncernens bildande	25 000	25 000	-
Nyemission	10 800	11 800	-
Per 2021-12-31	35 800	35 800	-
Nyemission	9 780	9 780	-
Per 2022-12-31	45 580	45 580	-

Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 45 580 kr fördelat på:
 16 250 stamaktier av serie A med 162 500 röster,
 8 750 stamaktier av serie B med 8 750 röster,
 13 028 preferensaktier av serie C1 med 13 028 röster, och
 7552 preferensaktier av serie C2 med 7552 röster.
 Kvotvärdet är 1 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Under året har det skett 6 stycken nyemissioner vilket har ökat aktiekapitalet med 9 780 kr.

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	34 218	12 099
- avseende finansiella derivat	0	0
- avseende övriga poster	505	0
Summa	34 723	12 099

Koncernen 2022-12-31	Belopp vid årets ingång	Tillkommit via förvärv	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag			-	-
Förvaltningsfastigheter	12 099	229	21 890	34 218
Finansiella instrument			-	-
Övriga poster		215	290	505
Summa	12 099	444	22 180	34 723

Koncernen 2021-12-31	Belopp vid årets ingång	Tillkommit via förvärv	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag			-	-
Förvaltningsfastigheter			12 099	12 099
Finansiella instrument			-	-
Övriga poster			-	-
Summa	-	-	12 099	12 099

Not 18 Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	251 887	-
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	525 290	-
Summa	777 177	-

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 6,0 %.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	4 000	-
Tillkommande Poster	-	4 000
Omklassificeringar	(4 000)	-
Summa	-	4 000

Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsens fastställda finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras vid färdigställande med hjälp av fasträntelån eller räntederivat, främst ränteswappar och räntetak. Koncernen har inte haft några räntederivat under året. Av den totala upplåningen utgörs 79 % av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2,6 - 8,6 % och den genomsnittliga räntan är 6,0 %.

Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2022-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 6 186 TSEK lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående reversfordringar och likvida medel. Förluster på reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

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

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

Koncernen 2022-12-31	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Skulder till kreditinstitut	525 481	20 475	236 856	-
Övriga skulder	17 457	-	-	-
Upplupna kostnader	16 721	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
	559 659	20 475	236 856	-
Koncernen 2021-12-31	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Övriga skulder	13 511	4 000	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
	13 511	4 000	-	-

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

Hantering av kapital

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

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

Not 21 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen			
Tillgångar			
Övriga fordringar	42 116		
Kundfordringar	5 381		
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	352		
Fordringar hos joint ventures	324 249		
Likvida medel	48 551		
Summa	420 649	-	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder			251 887
Övriga långfristiga skulder			-
Kortfristiga räntebärande skulder			525 290
Leverantörsskulder			36 615
Skulder till koncernföretag			-
Övriga skulder			17 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			16 722
Upplupna kostnader			-
Summa	-	-	847 971
Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen			
Tillgångar			
Övriga fordringar	10 150	-	-
Likvida medel	7 412	-	-
Summa	17 562	-	-
Skulder			
Övriga långfristiga skulder	-	-	4 000
Övriga skulder	-	-	13 511
Summa	-	-	17 511

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

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder i samband med förvärv av fastigheter	16 296	-
Kortfristiga reverser	-	-
Depositioner	813	-
Övriga poster	349	13 511
Summa	17 457	13 511

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 221	-
Upplupna emissionskostnader	-	-
Upplupna projektkostnader	-	-
Upplupna revisionskostnader	5 486	-
Upplupna räntekostnader	1 532	-
Övriga poster	482	1 090
Summa	16 721	1 090

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-06-17			Inte kassaflödespåverkande poster	2021-12-31
	Kassainflöde	Kassautflöde			
Långfristiga räntebärande skulder	-	4 000	-	-	4 000
Summa	-	4 000	-	-	4 000

	2022-01-01			Inte kassaflödespåverkande poster	2022-12-31
	Kassainflöde	Kassautflöde			
Långfristiga räntebärande skulder	4 000	251 887	4 000	-	259 887
Kortfristiga räntebärande skulder	-	525 290	-	-	525 290
Summa	4 000	777 177	4 000	-	785 177

Not 25 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	458 067	-
Pansatta aktier i dotterbolag	19 759	-
Summa	477 826	-

Varken moderbolaget eller koncernen hade några ställda säkerheter under 2021.

Not 26 Eventuallförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	432 812	-
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	400 722	-
Summa	833 534	-

Koncernen har åtaganden mot joint ventures för 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 27 Närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	(41 540)	(3 887)
Skulder	4 078	2 269
Joint ventures		
Sålda tjänster	-	-
Räntetäkter	13 153	-
Fordringar	324 249	-
Skulder	-	-

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. Slättö Value Add II AB har via dotterbolag ingått ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 17,2% av Neptunia Invest AB som i sin tur ägs av Brofund Group AB vilket är högsta koncernmodern.

Förvaltaren, Slättö Förvaltning AB, utför tjänster för fonden (koncernen) eller bolag ägda av fonden. Moderbolags inköp avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 28 Händelser efter rapportperiodens slut*Förvärv och försäljningar*

Under första kvartalet tillträdde de två avtalade transaktionerna avseende förvärv av tre lager och- logistikfastigheter i Stockholm och Göteborg.

Under första kvartalet 2023 tecknades aktieöverlåtelseavtal om förvärv avseende en hotellfastighet i Finland, belägen i centrala Helsingfors med tillträde under andra kvartalet 2023. Förvärvet avser fondens första investering inom segmentet hotell inom temat aparthotel/co-living. Vid tillträde kommer hotellet på 55 rum stängas för renovering under 12 månader och vid färdigställande tillträdas av finska Bob W, en ledande operatör inom segmentet, på ett marknadsmässigt konkurrenskraftigt 15-årigt hyresavtal.

Finansiering

I samband med förvärven av de tre fastigheterna i Stockholm och Göteborg upphandlades cirka 330 miljoner kronor i långfristig finansiering.

478 miljoner kronor har tillförts eget kapital genom tillskott under första och andra kvartalet 2023.

Slättö Value Add II AB
559323-1458

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
Bruttoresultat		0	0
Central administration	30 31	-38 235	-2 342
Rörelseresultat		-38 235	-2 342
Finansiella intäkter	32	35 506	974
Finansiella kostnader	33	-42 134	-1
Resultat efter finansiella poster		-44 863	-1 369
Bokslutsdispositioner		633	
Skatt på årets resultat	34	0	0
ÅRETS RESULTAT		-44 230	-1 369

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Årets resultat		-44 230	-1 369
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-44 230	-1 369

2023071216709

Slättö Value Add II AB

559323-1458

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	602 372	2 372
Andra långfristiga fordringar		192	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 564	2 372
Summa anläggningstillgångar		602 564	2 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 259 297	411 984
Summa kortfristiga fordringar		1 259 297	411 984
<i>Kassa och bank</i>	35	33 092	814
Summa omsättningstillgångar		1 292 389	412 798
SUMMA TILLGÅNGAR		1 894 953	415 170

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	36	46	36
Summa bundet eget kapital		46	36
Fritt eget kapital			
Överkursfond		492 579	399 989
Balanserat resultat		454 374	0
Årets resultat		-44 230	-1 369
Summa fritt eget kapital		902 723	398 620
Summa eget kapital		902 769	398 656
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		350 000	0
Skulder till koncernföretag		618 399	2 712
Leverantörsskulder		21 824	0
Övriga kortfristiga skulder	37	25	13 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	1 936	411
Summa kortfristiga skulder		992 184	16 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 894 953	415 170

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-17	0	0	0	0
Årets resultat			-1 369	-1 369
Övrigt totalresultat			-	0
Årets totalresultat	0	0	-1 369	-1 369
Transaktioner med aktieägare				
Bildande av aktiebolag	25			25
Nyemission	11	399 989		400 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	36	399 989	-1 369	398 656
Ingående eget kapital 2022-01-01	36	399 989	-1 369	398 656
Årets resultat			-44 230	-44 230
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat	0	0	-44 230	-44 230
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	10	92 590		92 600
Aktieägarförluskott			455 743	455 743
Utgående eget kapital 2022-12-31	46	492 579	410 144	902 769

2023071216711

Slättö Value Add II AB

559323-1458

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

	2022-01-01	2021-06-17
Not	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 235	-2 342
Rörelseresultat exkl. av- och nedskrivningar	-38 235	-2 342
Erhållen ränta	35 506	0
Betald ränta	-42 134	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44 863	-2 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-244 308	-397 644
Förändring av rörelseskulder	373 298	820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 127	-399 167
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	-44
Lämnade kapitaltillskott	-600 000	0
Förändring av långfristiga fordringar	-192	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-600 192	-44
Finansieringsverksamheten		
Bildande av aktiebolag	0	25
Erhållna aktieägartillskott	550 886	0
Nyemission	-2 543	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	548 343	400 025
Årets kassaflöde	32 278	814
Likvida medel vid årets början	814	0
Likvida medel vid årets slut	35 33 092	814

2023071216712

MODERBOLAGETS NOTER

Not 29 Moderföretagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Allt 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 diverse 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 21.

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 förvävsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

Not 30 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Centraladministration		
Management fee koncernföretag	(20 709)	(1 541)
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	(15 683)	(801)
Redovisningstjänster	(1 260)	-
Övriga kostnader	(583)	-
Summa	(38 235)	(2 342)

Not 31 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	393	393
	393	393

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

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

Not 32 Finansiella intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	35 506	974
Summa	35 507	974

Not 33 Finansiella kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Räntekostnader	(21 753)	-
Räntekostnader, koncernföretag	(18 814)	-
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-	-
Periodisering av lånekostnader	(1 558)	-
Valutakursdifferenser	(8)	-
Övriga finansiella kostnader	(1)	(1)
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-	-
Summa	(42 134)	(1)

Not 34 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Uppskjuten skatt	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
Summa	-	-

Avstämning av redovisat skatt	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-17 2021-12-31
Resultat före skatt	(44 863)	(1 369)
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	(9 242)	282
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	1	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	7 871	(479)
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	1	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag/räntekvittning	1 366	197
Summa	0	-

Not 35 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	33 092	814
Summa	33 092	814

Not 36 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 45 580 kr fördelat på:
 16 250 stamaktier av serie A med 162 500 röster,
 8 750 stamaktier av serie B med 8 750 röster,
 13 028 preferensaktier av serie C1 med 13 028 röster, och
 7 552 preferensaktier av serie C2 med 7 552 röster.
 Kvotvärdet är 1 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Not 37 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskulder	-	-
Handpenningar	25	-
Skuld hänförlig till förvärv	-	13 347
Skuld för tilläggsköpeskillingar	-	-
Övriga poster	-	44
Summa	25	13 391

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna revisionskostnader	1 936	411
Summa	1 936	411

Not 39 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inte några ställda säkerheter för innevarande räkenskapsår eller föregående års räkenskapsår.

Not 40 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 372	-
Förvärv	-	13 391
Ovillkorade aktieägartillskott	600 000	2 347
Försäljningar/ Avyttringar	-	(13 366)
Resultatandel	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 372	2 372
Utgående redovisat värde	602 372	2 372

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Slättö VAll Holding AB	559332-5102	Stockholm	100%	100%	602 372	2 372
Summa redovisat värde					602 372	2 372

* Kapitalandel överensstämmer med röstandel.

Not 41 Närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Aktieägare		
Köpta tjänster	27 437	(1 541)
Skulder	-	390
Dotterföretag		
Ränteintäkter	-	974
Fordringar	1 259 296	411 984
Skulder	618 398	2 322

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag och Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Av moderbolagets inköp avser 71,8% (65,8) av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 42 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	398 619 669
Nyemission	92 590 093
Aktieägartillskott	455 743 771
Årets resultat	(44 230 449)
	<u>902 723 084</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

902 723 084902 723 084

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
StyrelseordförandeErik Dansbo
StyrelseledamotStaffan Unge
StyrelseledamotJonas Andersson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Value Add II AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-45.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 46–52. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

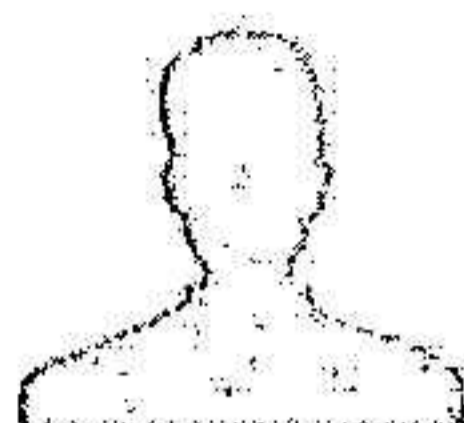
Följande handlingar har undertecknats den 29 juni 2023

**Slättö Value Add II 2022_FINAL version.pdf**

(900051 byte)
SHA-512: 673cde5a6cadb138d467bbe306fc518cb80d5
19903e56710ae004de0d42cedec63f12d20253300630c1
ec.d72ad6b5b45be3ec1fe84a8d85450f45928fa63d0ba

Underskrifter

2023-06-28 12:04:37 (CET)

**Erik Nils Johannes Dansbo**

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

2023-06-27 14:59:50 (CET)

**Lars Johan Karlsson**

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

2023-06-27 14:43:49 (CET)

**Jonas Andersson**

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

2023-06-29 10:08:09 (CET)

**Mikael Ikonen**

mikael.ikonen@seey.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-28 08:22:20 (CET)

**Staffan Erik Unge**

staffanunge@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**Slättö Value Add II 2022 FINAL version**

Verifiera autenticiteten 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:
53fed78ca64db093e9a9bd4d732136a1e32fcc172af355ecad2a164309655d79e9dbae4c893ef69ebf63ca4b9f71cb1dc290c7325d27f51a4a940dc3ba20e3f

**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 ett elektroniskt format 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. 556928-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Building a better
working world

2023071216729

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 46-52 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den 29 juni 2023

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor