

2024070520215

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Slättö Value Add II AB**  
**559323-1458**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	39
Moderföretagets rapport över totalresultat	39
Moderföretagets balansräkning	40
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	42
Moderföretagets kassaflödesanalys	43
Moderföretagets noter	44
Övrigt	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	55

**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 2024-06-28  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-28

  
**Johan Karlsson**

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
2023-01-01 - 2023-12-31  
för  
**Slättö Value Add II AB**  
**559323-1458**

<b>Arsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	39
Moderföretagets rapport över totalresultat	39
Moderföretagets balansräkning	40
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	42
Moderföretagets kassaflödesanalys	43
Moderföretagets noter	44
<b>Övrigt</b>	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	55

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD II AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add II AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 (koncernen) har ett brett investeringsmandat med nuvarande inriktning mot bostäder och lager- och logistikfastigheter. Koncernen investerar både genom förvärv av kassaflödesfastigheter och genom projektutveckling och samarbetar även med andra parter i joint venture-strukturer.

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

#### Väsentliga händelser under året

##### Logistik och lättindustri

Under året har koncernen utökat sitt fastighetsbestånd inom logistik- och lättindustri. Koncernen har förvärvat 14 fastigheter i Stockholm, Göteborg och Helsingfors.

##### Bostad

Koncernens joint venture, Slättö Sveaviken Bostad AB har under året färdigställt två hyresbostadsfastigheter och därmed möjliggjort inflyttning under 2023. Resterande fastighetsbestånd är under pågående produktion och förväntas vara färdigställda under fjärde kvartalet 2024 och första kvartalet 2025. Totalt utvecklas cirka 1 500 hyreslägenheter.

##### Hotell

Under året förvärvade koncernen en hotellfastighet på 55 rum i centrala Helsingfors. Förvärvet avser koncernens första investering inom segmentet hotell. Vid tillträde stängdes hotellet för renovering och återöppning planeras ske under juni 2024.

Koncernen förvärvade och tillträdde under 2023 även en tomställd kontorsfastighet i centrala Helsingfors som kommer konverteras till ett hotell med 99 rum och planerat färdigställande under första kvartalet 2025.

##### Övriga investeringar

Inför nyemission i fastighetsbolaget Logistea AB, annonserad i juli 2023, förvärvade koncernen teckningsrätter från fonden Slättö Value Add I för en total köpeskilling om 31 mkr. I samband med nyemissionen tecknades andelar för totalt 88 mkr. Koncernen tecknade totalt 1 556 826 A-aktier och 12 506 006 B-aktier vid nyemissionen och blev vid tillfället ägare till 7.8% av rösterna och 6.7% av kapitalet i Logistea. Vid slutet av året uppgick koncernens ägande i Logistea till 6.5% av bolagets aktier och 7.6% av bolagets röster.

##### Finansiering

Under året kallade fonden på 642 miljoner kronor som tillfördes eget kapital genom tillskott och nyemission. Totalt nöddraget kapital från investerare uppgår per årsskiftet till cirka 1,6 miljarder kronor.

Under 2023 har koncernen, inklusive finansiering i JV-strukturer, upptagit långsiktig finansiering om totalt 573 miljoner kronor och 2,75 miljoner euro. Vidare har koncernen upphandlat byggnadskreditlinjervaror om 24,41 miljoner euro samt en ram om 100 miljoner kronor avseende belåning av noterade aktier.

##### Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

**Väsentliga händelser efter årets slut**

Den planerade ombyggnationen avseende koncernens andra investering inom hotell har under första kvartalet 2024 påbörjats. Färdigställande beräknas till första kvartalet 2025.

**Resultat och ställning**

**Resultaträkning perioden januari – december 2023**

Driftöverskottet uppgick för året till 77 505 tkr (19 705) och ett förvaltningsresultat om -16 410 tkr (68 173). Ökningen i driftöverskottet beror på att koncernen succesivt under året har förvärvat och tillträtt fastigheter inom logistik- och lättindustri samt färdigställt fastigheter under pågående produktion. Resultatet för året uppgick till 58 434 tkr (137 778) och inoffentade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter om 83 812 tkr (92 461).

Värdeförändringar avseende koncernens förvaltningsfastigheter har påverkats av att marknadens avkastningskrav generellt sligit under året. Koncernen redovisade per 31 december 2023 positiva värdeförändringar avseende värdeförändringar av finansiella instrument om 53 785 tkr (0) vilket främst beror på innehavet i Logistea som förvärvades under året.

**Balansräkningen perioden januari – december 2023**

**Tillgångar**

Balansomslutningen uppgick till 3 439 681 tkr (2 043 840) varav stora poster framförallt avser förvaltningsfastigheter 1 993 761 tkr (1 004 305) och andelar i joint ventures 649 929 tkr (618 865).

Koncernens förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 bestod främst av fastigheter inom logistik- och lättindustri. Förändringen av förvaltningsfastigheter kommer av årets förvärv inom främst logistik- och lättindustri men även avseende koncernens första investeringar inom hotellfastigheter där två fastigheter i Finland tillträdde under året. Koncernens andelar i joint venture består av innehavet i Slättö Svoavikon Bostad AB som står för koncernens fastighetsbestånd inom bostäder. Förändringen mot föregående år härleds av pågående investeringar samt att två hyresfastigheter har färdigställts under året.

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 1 849 852 tkr (1 160 495) med en soliditet på 53,8% (56,8). I samband med att koncernen investerar i nya tillgångar har koncernen kallat på tillskott från investerare som tillförts eget kapital under året.

**Skulder**

Den räntobärande finansieringen uppgick per 31 december 2023 till 1 378 551 tkr (777 177). Ökningen av räntebärande skulder hänförs främst till de fastighetsförvärv och projekt som skett och inletts under året.

**Framtida utveckling**

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

**Omsättning, resultat och ställning (koncernen)**

Resultaträkning i tkr	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	94 376	28 397	0	-
Resultat före skatt	121 187	160 634	94 801	-
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	1 849 852	1 160 495	469 386	-
Balansomslutning	3 439 681	2 043 840	502 355	-
Soliditet	53,8%	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
<b>Finansiella risker för koncernen</b>		
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; driftresultat och marknadens avkastningskrav. Driftresultatet 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 utblivna 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 konkurransutsätts. 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 riskresorver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördröningar 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 finanspolicy. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördolaktiga 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 obligationslån, 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 utgå 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 prognostiserat 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	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utföra 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 krisituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

2024070520221

**Slättö Value Add II AB**  
559323-1458

**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 indikatorer. Flerparten av koncernens fastighetsprojekt har som mål att uppnå miljöklassificering i form av miljöbyggnad Silver.

**Förslag till disposition av vinst eller förlust (SEK)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 544 525 190
Utdelning	0
Årets resultat	-45 082 708
	<b>1 499 442 482</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	1 499 442 482
	<b>1 499 442 482</b>

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>			
Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	3 4	94 376	28 397
Övriga intäkter	3	18 572	115
Drift- och underhållskostnader	5	-35 442	-8 807
<b>Driftöverskott</b>		<b>77 505</b>	<b>19 705</b>
Central administration	5 6	-88 423	-53 544
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	31 065	116 910
Finansiella intäkter	8	33 724	13 169
Finansiella kostnader	9	-70 110	-28 052
Avskrivningar		-171	-15
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-16 410</b>	<b>68 173</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>-16 410</b>	<b>68 173</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	83 812	92 461
Värdeförändringar finansiella instrument	11	53 785	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>121 187</b>	<b>160 634</b>
Aktuell skatt	12	-2 680	-676
Uppskjuten skatt	12	-60 072	-22 180
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>58 434</b>	<b>137 778</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		58 434	137 778
Innehav utan besättnande inflytande		-	-

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		58 434	137 778
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsvärksamhet		-10 890	4 987
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>-10 890</b>	<b>4 987</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-10 890	4 987
Innehav utan besättnande inflytande		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>47 544</b>	<b>142 765</b>

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i TSEK			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 993 761	1 004 305
Nyttjanderättstillgångar	14	30 593	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 024 354</b>	<b>1 004 305</b>
Andelar i joint ventures	15	649 929	618 865
Uppskjuten skatt	12	506	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	16	175 817	-
Andra långfristiga fordringar		21	20
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>826 272</b>	<b>618 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		3 079	5 381
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17	520 050	324 249
Övriga fordringar	18	25 008	42 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 027	352
Likvida medel	19	33 889	48 551
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>589 055</b>	<b>420 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 439 681</b>	<b>2 043 840</b>

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING</b>			
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Belopp i TSEK</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	56	46
Övrigt tillskjutat kapital		1 590 125	948 323
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		259 671	212 126
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 849 852</b>	<b>1 160 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	95 196	34 723
Räntebärande skulder	21	882 332	251 887
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		3 550	-
Andra långfristiga skulder		40	-
Leasingskulder	14	30 593	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 011 711</b>	<b>286 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21	496 219	525 290
Leverantörsskulder		3 005	36 615
Skatteskulder		2 418	652
Övriga kortfristiga skulder	24	40 578	17 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 898	16 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>578 118</b>	<b>596 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 439 681</b>	<b>2 043 840</b>

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

Moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Valutaomräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	36	-	399 989	69 361	469 386	469 386
Årets resultat				137 778	137 778	137 778
Övrigt totalresultat		-		-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>		-		137 778	137 778	137 778
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-	-	-
Nyemissioner från tidigare år				-	-	-
Nyemission	10		548 334	-	548 344	548 344
Valutakursdifferens		4 987		-	4 987	4 987
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	46	4 987	948 323	207 139	1 160 495	1 160 495
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	46	4 987	948 323	207 139	1 160 495	1 160 495
Årets resultat				58 434	58 434	58 434
Övrigt totalresultat				-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>		-		58 434	58 434	58 434
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission	11			-	11	11
Kostnad nyemissioner			-506		-506	-506
Aktieägarbillskott			642 308		642 308	642 308
Valutakursdifferens	-	-10 890			-10 890	-10 890
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	57	-5 903	1 590 125	265 673	1 849 852	1 849 852

2024070520226

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN</b>			
Belopp i TSEK	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	19		
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före värdoförändring		-16 410	68 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-58 275	-128 515
Betald inkomstskatt		-451	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-75 137</b>	<b>-60 367</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsofordringar		13 862	-27 282
Förändring av rörelseskulder		-21 964	65 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-83 239</b>	<b>-21 910</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-843 777	-412 391
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-48 836	-436 859
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-118 482	0
Utlåning till intressoföretag/joint ventures		-162 450	-396 617
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 173 545</b>	<b>-1 245 867</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	549 087
Aktieägartillskott		641 813	0
Upptagna lån		1 084 095	773 177
Amortering av räntebärande skulder		-483 939	0
Investeringar i minoritet		0	-13 347
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 241 969</b>	<b>1 308 917</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 816</b>	<b>41 140</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>48 551</b>	<b>7 412</b>
Kursdifferens i likvida medel		153	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>33 889</b>	<b>48 551</b>

---

## 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 37 nedan

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

Slättö Value Add 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 på årsstämman under 2024 för fastställande.

#### Grund för rapporternas upprättande

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

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förändras 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 standarder och tolkningar som trädde i kraft 2023

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Uiformning av finansiella rapporter (IAS 1) Inkomstskatter (IAS 12). I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisar vi nu uppskjuten skatt avseende leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som nettoredovisas i balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultat effekt på innevarande period.

#### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter

#### Konsolideringsprinciper

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

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

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

#### Rättelse av fel

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

#### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. 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.

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras på de förvärvade nettotillgångarna vid tillgångsförvärv. Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. 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.

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

## Omräkning av utländsk valuta

### (i) Funktionell valuta och rapportvaluta

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

### (ii) Transaktioner och balansposter

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

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

### (iii) Omräkning av utländska koncernföretag

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

### 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

#### Leasingavtal

##### **Koncernen som leasegivare**

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

##### **Koncernen som leasetagare**

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

#### 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

#### 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 respektive not.

### *Klassificering projekt- och exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter*

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

### *Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper*

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

**Not 3 Fördelning av intäkter**

**Redovisningsprincip**

*Hysesintäkter*

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i

förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	94 376	28 397
Övriga intäkter	18 572	115
<b>Summa</b>	<b>112 947</b>	<b>28 512</b>

**Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Leasingavgifter inom 0-1 år	78 209	52 065
Leasingavgifter inom 1-2 år	68 600	35 516
Leasingavgifter inom 2-3 år	60 643	27 707
Leasingavgifter inom 3-4 år	52 156	24 889
Leasingavgifter inom 4-5 år	45 824	24 051
Leasingavgifter senare än 5 år	248 983	172 015
<b>Summa</b>	<b>554 415</b>	<b>336 243</b>

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 4 479 tkr (2 315).

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

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029+
	21	10	9	5	2	13
	4 354	6 079	1 614	4 048	1 923	27 592
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Total</b>	<b>45 611</b>	<b>45 611</b>	<b>45 611</b>	<b>45 611</b>	<b>45 611</b>	<b>45 611</b>

**Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drifts- och underhållskostnader	-27 754	-7 704
Fastighetsskatt	-1 917	-688
Förvaltningsarvode	-	-113
Administrationskostnader	-5 771	-302
<b>Summa</b>	<b>-35 442</b>	<b>-8 807</b>
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Centraladministration</b>		
Management fee koncernföretag	-55 812	-20 704
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-32 250	-14 653
Redovisningstjänster	-148	-1 714
Ovriga kostnader	-213	-16 472
<b>Summa</b>	<b>-88 423</b>	<b>-53 544</b>

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

**Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
revisionsuppdrag	-648	-1 263
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-148	-
	<b>-796</b>	<b>-1 263</b>
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>KPMG</b>		
revisionsuppdrag	-749	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
	<b>-749</b>	<b>-</b>

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

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

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	31 065	116 910
<b>Summa</b>	<b>31 065</b>	<b>116 910</b>

#### Not 8 Finansiella intäkter

##### Redovisningsprincip

##### Ränteintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter	349	16
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	33 351	13 153
Övriga finansiella intäkter	24	-
<b>Summa</b>	<b>33 724</b>	<b>13 169</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-68 596	-25 880
Övriga finansiella kostnader	-1 514	-2 164
Valutakursdifferenser	-	-8
<b>Summa</b>	<b>-70 110</b>	<b>-28 052</b>

#### Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Orealiserade värdeförändringar	83 812	92 461
<b>Summa</b>	<b>83 812</b>	<b>92 461</b>

#### Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Orealiserad värdeförändring fordran/övriga värdepapper	57 335	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-3 550	-
<b>Summa</b>	<b>53 785</b>	<b>-</b>

**Not 12 Skatter**

**Redovisningsprincip**

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

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

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

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

**Uppskattningar och bedömningar**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisad i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2 680	-676
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-0	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-46 911	-21 890
- avseende finansiella instrument	-12 542	-
- avseende obeskattade reserver	-619	-290
<b>Summa</b>	<b>-62 752</b>	<b>-22 856</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Avstämning av redovisat skatt</b>		
Resultat före skatt	121 187	160 634
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-24 964	-33 091
Skatteeffekt andra skattesatser	484	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 048	23 406
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7 213	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-22 612	719
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-17 469	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-3 843	-3 723
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-513	-10 169
<b>Summa</b>	<b>-62 752</b>	<b>-22 856</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	81 515	34 218
- avseende finansiella instrument	12 542	-
- avseende obeskattade reserver	1 139	505
<b>Summa</b>	<b>95 196</b>	<b>34 723</b>

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 170 980 tkr (fg år 60 212 tkr). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

Förändring uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	34 723	12 099
Redovisad i resultaträkningen	60 072	22 180
Tillkommit via förvärv	969	444
Omvärderingseffekt	-568	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 196</b>	<b>34 723</b>

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

2024070520237

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**  
**Redovisningsprincip**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) 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 initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen 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 i enlighet med IAS 23 - Lånekostnader. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

***Uppskattningar och bedömningar***

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
	Kommersiella fastigheter	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	1 004 305	68 154
Tillgångsförvärv	873 220	463 329
Omklassificeringar från exploateringsfastighet	-0	-
Investeringar i fastigheter	48 836	374 780
Avyttring av fastigheter	-1 187	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	83 812	92 461
Valutakursdifferenser	-15 226	5 581
<b>Summa</b>	<b>1 993 761</b>	<b>1 004 305</b>

#### 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 förhandsvärderingar samt koncernens bedömning avseende återstående kostnader i projektet.

#### Extern värdering

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

Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2022 –2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning.

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

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

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

	2023-12-31	
Sammanfattning värderingsantaganden	Evolv	Hotell
Antal värderingsobjekt	18	1
Värdetldpunkt	2023-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande (långsiktigt)	2%	2%
Kalkylperiod	10 år	17 år
Direktavkastning	5-12%	5.5%
Långsiktig vakans	5,4%	0%
Marknadshyra	60-2507 kr/kvm	4960 kr/kvm
DoUH-kostnader	32-288 kr/kvm	27 kr/kvm

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

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

I de förvalningsfastigheter 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:

		Värdet förändring +/- (tkr)
Direktavkastning	0,25%	-34 674 / 37 335
Hysesintäkt	5%	75 387 / -75 387
Driftskostnader	5%	-11 429 / 11 429
Vakansgrad	2%	-25 593 / 22 828

### Not 14 Tomträttsavgärder och arrenden

Leasingskulder	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	30 593	-
<b>Summa</b>	<b>30 593</b>	<b>-</b>

Tillgångar med nyttjanderätt	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Förvärv av fastigheter med tomträtt	30 593	-
<b>Summa</b>	<b>30 593</b>	<b>-</b>

**Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures**

**Redovisningsprincip**

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

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

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

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

**Uppskattningar och bedömningar**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	618 865	416 455
Ovillkorade aktieägartillskott	-	85 500
Resultatandel	31 065	116 910
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>649 929</b>	<b>618 865</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>649 929</b>	<b>618 865</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Joint ventures</i>						
Slättö Sveaviken Bostad AB	559340-8957	Stockholm	50%	50%	649 929	618 865
<b>Summa redovisat värde</b>					<b>649 929</b>	<b>618 865</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

2024070520242

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

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 7 projekt

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

	Slättö Sveaviken Bostad AB	
Resultaträkning	2023	2022
Nettoomsättning	5 214	1 150
Resultat före värdeförändringar och skatt	-2 813	-2 733
Årets resultat	-318 710	536 390

	Slättö Sveaviken Bostad AB	
	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	3 762 915	3 106 895
Omsättningstillgångar	34 877	9 945
Kortfristiga skulder	-656 647	-47 476
Långfristiga skulder	-851 182	-1 669 405
Summa nettotillgångar	2 289 963	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 enligt vinstdelning i aktieägaravtalet och inte enligt ägarandel

#### Not 16 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv	118 482	-
Värdeförändring	57 335	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående redovisat värde	175 817	-

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

**Not 17 Fordringar hos Intresseföretag/Joint ventures**

Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	324 249	-
Utlåning till joint ventures	195 801	324 249
<b>Summa</b>	<b>520 050</b>	<b>324 249</b>

Fordringar på joint ventures består av fordringar på

Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Slättö Sveaviken Bostad AB	520 050	324 249
<b>Summa</b>	<b>520 050</b>	<b>324 249</b>

**Not 18 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	10 026	20 000
Momsfordran	9 892	19 447
Skattekonto	2 894	44
Övriga poster	2 196	2 625
<b>Summa</b>	<b>25 008</b>	<b>42 116</b>

**Not 19 Kassaflöde och Likvida medel**

**Redovisningsprincip**

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

**Erlagd och erhållen ränta**

Erlagd ränta	-63 970	-26 520
Erhållen ränta	373	16
<b>Summa</b>	<b>-63 597</b>	<b>-26 504</b>

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Andel av resultat i joint ventures	-31 065	-116 894
Avskrivningar	171	-
Orealiserade valutakurseffekter	-301	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	888	-
Förändring upplupna räntor	-27 968	-11 621
<b>Summa</b>	<b>-58 275</b>	<b>-128 515</b>

Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	33 889	48 551
<b>Summa</b>	<b>33 889</b>	<b>48 551</b>

Not 20 Aktiekapital

Redovisningsprincip

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

	Antal aktier	Aktie-kapital
<b>Per 2021-12-31</b>	<b>35 800</b>	<b>35 800</b>
Nyemission	9 780	9 780
<b>Per 2022-12-31</b>	<b>45 580</b>	<b>45 580</b>
Nyemission	10 688	10 688
<b>Per 2023-12-31</b>	<b>56 268</b>	<b>56 268</b>

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet.  
Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 56 268 kr fördelat på:  
16 250 stamaktier av serie A med 160 250 röster,  
8 750 stamaktier av serie B med 8 750 röster,  
14 827 preferensaktier av serie C1 med 14 827 röster  
8 219 preferensaktier av serie C2 med 8 219 röster  
0 preferensaktier av serie C3 med 0 röster  
8 222 preferensaktier av serie C4 med 8 222 röster

Stamaktier av serie A har ett röstvärde om 10 röster per aktie.  
Stamaktier av serie B och preferensaktier av serie C1, C2, C3 och C4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

Under året har det skett tre stycken nyemissioner vilket har ökat aktiekapitalet med 10 688 kr.

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

Not 21 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	886 515	251 887
Periodisering lånekostnad	-4 183	-
	<b>882 332</b>	<b>251 887</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	496 219	525 290
	<b>496 219</b>	<b>525 290</b>
<b>Summa</b>	<b>1 378 551</b>	<b>777 177</b>

Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 7,48% (6,0%). I koncernen finns lånevillkor avseende externa lån som främst avser covenant kopplade till soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Koncernen har uppfyllt samtliga covenant per balansdagen och under året. De flesta covenant rapporteras kvartalsvis och ett fåtal rapporteras halvårs- eller årsvis.

## Not 22 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 haft en ränteswapp under året. Av den totala seniora upplåningen utgörs 59% av upplåning med rörlig ränta.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2,6 – 10,8 % och den genomsnittliga räntan är 7,5 %

### Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2023-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 8 088 TSEK (6 186) 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.

### Kreditriskexponering

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

### Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen kommer att arbeta aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Lån ska förlängas i god tid före 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 2023. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2023. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Koncernen per 31 december 2023	2023	2024	2025-2026	2027
	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	520 904	253 847	779 052	38 416
Varav räntor	46 497	18 386	139 066	9 721
Övriga skulder	40 578	-	-	-
Leverantörsskulder	3 005	-	-	-
Upplupen räntekostnad	5 664	-	-	-
	570 152	253 847	779 052	38 416

Koncernen per 31 december 2022	2022	2023	2024	2025-2026
	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	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Leverantörsskulder	36 615	-	-	-
Övriga skulder	17 457	-	-	-
Upplupna kostnader	16 721	-	-	-
	596 274	20 475	236 856	-

Koncernen saknar finansiella skulder som förfaller ommer 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. I beaktning tas såväl befintliga fondregler kring maximal skuldsättning som en allmän strävan efter effektiv kapitalanvändning med olika typer av kapital i balans med de finansiella risker detta innebär.

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

#### Not 23 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

##### Redovisningsprincip Finansiella instrument

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

##### Klassificering

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

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

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

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

#### **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**

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

#### **Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

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

#### **Redovisning och värdering**

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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 kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället

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

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder	2023		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	21	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		175 817	-
Fordringar hos Joint Ventures	520 050		-
Kundfordringar	3 079	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7 027	-	-
Övriga fordringar	25 008	-	-
Likvida medel	33 889	-	-
<b>Summa</b>	<b>589 076</b>	<b>175 817</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	882 332
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	3 550	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	496 219
Leverantörsskulder	-	-	3 005
Övriga skulder	-	-	40 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	35 898
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 550</b>	<b>1 458 032</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

2022

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	-	-
Fordringar hos Joint Ventures	324 249	-	-
Kundfordringar	5 381	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	352	-	-
Övriga fordringar	42 116	-	-
Likvida medel	48 551	-	-
<b>Summa</b>	<b>420 649</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	251 887
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	525 290
Leverantörsskulder	-	-	36 615
Övriga skulder	-	-	17 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	16 722
Upplupna kostnader	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>847 971</b>

**Beräkning av samt upplysning om verkligt värde**

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

(a) Finansiella instrument i nivå 1

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

(b) Finansiella instrument i nivå 2.

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

(c) Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation

	Nivå verkligt värde hierarkin	2023-12-31	2022-12-31
Derivatinstrument	2	-3 550	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Noterade värdepapper (ingår i posten Övriga fordringar)		-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	175 817	-
<b>Summa finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b>		<b>175 817</b>	<b>-</b>

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

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

#### Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskulder	4 467	-
Skulder i samband med förvärv av fastigheter	-	16 296
Handpenningar	190	-
Skuld för tilläggsköpeskillingar	1 002	-
Depositioner	-	813
Övriga poster	34 919	349
<b>Summa</b>	<b>40 578</b>	<b>17 457</b>

#### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 141	9 221
Förutbetalda räntetäkter	70	1 532
Upplupna projektkostnader	420	-
Upplupna räntekostnader	5 664	-
Upplupna kostnader för revision	300	5 486
Övriga poster	18 303	482
<b>Summa</b>	<b>35 898</b>	<b>16 721</b>

Not 26 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Om -				Inte	
	2023-01-01	klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	kassaflödes-	2023-12-31
					påverkande	
					poster	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	259 887	-40 760	682 856	-9 415	-5 861	886 707
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	525 290	38 396	405 923	-474 524	943	496 027
Periodiserade lånekostnader	-	-479	-	-4 684	979	-4 183
<b>Summa</b>	<b>785 177</b>	<b>-2 843</b>	<b>1 088 779</b>	<b>-488 623</b>	<b>-3 938</b>	<b>1 378 551</b>

	Om -				Inte	
	2022-01-01	klassificering	Kassainflöde	Kassautflöde	kassaflödes-	2022-12-31
					påverkande	
					poster	
Långfristiga räntebärande skulder	4 000	-	251 887	4 000	-	259 887
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	525 290	-	-	525 290
<b>Summa</b>	<b>4 000</b>	<b>-</b>	<b>777 177</b>	<b>4 000</b>	<b>-</b>	<b>785 177</b>

Not 27 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 633 209	458 067
Pantsatta aktier i dotterbolag	349 472	19 759
Förelagsinteckningar	-	-
Pantsatta bankkonton	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 982 681</b>	<b>477 826</b>

Not 28 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	360 413	400 722
Villkorat aktieägartillskott	-	-
<b>Summa</b>	<b>360 413</b>	<b>400 722</b>

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 ingånga avtal med tredje part, inklusive entreprenörer och kommuner.

Not 29 Närstående

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Aktieägare</b>		
Köpta tjänster	-70 785	-41 540
Skulder	15 093	4 078
<b>Intressöföretag/joint ventures</b>		
Sålda tjänster	4 709	-
Ränteintäkter	33 351	13 153
Skulder	-	-
Fordringar	520 050	324 249

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Slättö Value Add II har ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB, Slättö Sveaviken Bostad AB. SIBS AB ägs till 18,3% av Neptunia Invest AB. Slättö Value Add II ingår i Neptunia Invest ABs investmentredovisning och betraktas därmed som närstående bolag. Slättö Value Add II ABs styrelseordförande ingår även i Neptunia Invest ABs och SIBS ABs styrelse och är därmed närstående. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor med beaktande av armångsprincipen.

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

Not 30 Händelser efter rapportperiodens slut

Den planerade ombyggnationen avseende koncernens andra investering inom hotell har under första kvartalet 2024 påbörjats. Färdigställande beräknas till första kvartalet 2025

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Bruttoresultat</b>		-0	-
Central administration	32 33	-60 933	-38 235
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-60 933</b>	<b>-38 235</b>
Finansiella intäkter	34	100 035	35 507
Finansiella kostnader	35	-84 185	-42 135
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 083</b>	<b>-44 864</b>
Bokslutsdispositioner		-	633
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 083</b>	<b>-44 230</b>
Skatt på årets resultat	36	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-45 083</b>	<b>-44 230</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-45 083	-44 230
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-45 083</b>	<b>-44 230</b>

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Belopp i TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	37	1 304 372	602 372
Andra långfristiga fordringar		-	191
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 304 372</b>	<b>602 563</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 304 372</b>	<b>602 563</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 948 216	1 259 297
Övriga fordringar	38	620	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 912	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 954 748</b>	<b>1 259 297</b>
<b>Kassa och bank</b>	39	<b>8 593</b>	<b>33 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 963 342</b>	<b>1 292 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 267 714</b>	<b>1 894 953</b>

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Belopp i TSEK</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	40	56	46
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56</b>	<b>46</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		492 073	492 579
Balanserat resultat		1 052 452	454 374
Årets resultat		-45 083	-44 230
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 499 442</b>	<b>902 723</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 499 499</b>	<b>902 768</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-0</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		376 000	350 000
Leverantörsskulder		112	21 824
Skulder till koncernföretag		1 386 692	618 399
Övriga kortfristiga skulder	41	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	5 386	1 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 768 215</b>	<b>992 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 267 714</b>	<b>1 894 953</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>36</b>	<b>399 989</b>	<b>-1 369</b>	<b>398 656</b>
Årets resultat			-44 230	-44 230
Övrigt totalresultat			-	-
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-44 230</b>	<b>-44 230</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	10	92 590	-	92 600
Aktieägartillskott			455 743	455 743
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>46</b>	<b>492 579</b>	<b>410 144</b>	<b>902 768</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>46</b>	<b>492 579</b>	<b>410 144</b>	<b>902 768</b>
Årets resultat			-45 083	-45 083
Övrigt totalresultat			-	-
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-45 083</b>	<b>-45 083</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	11			11
Kostnad nyemissioner		-506		-506
Aktieägartillskott			642 308	642 308
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>57</b>	<b>492 073</b>	<b>1 007 370</b>	<b>1 499 499</b>

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS Belopp i TSEK	Räkenskapsår	
	2023-01-01	2022-01-01
	Not 2023-12-31	2022-12-31
	39	
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-45 083	-44 864
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	191	-
Betald inkomstskatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-44 891</b>	<b>-44 864</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsofordringar	-695 451	-244 308
Förändring av rörelseskulder	48 031	373 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-692 311</b>	<b>84 126</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade kapitaltillskott	-	-600 000
Förändring långfristiga fordringar	-	-192
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-600 192</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	641 813	550 886
Nyemission	-	-2 543
Upptagna långfristiga lån	316 000	-
Amortering av lån	-290 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>667 813</b>	<b>548 343</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-24 498</b>	<b>32 277</b>
Likvida medel vid årets början	33 092	814
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 593</b>	<b>33 092</b>

---

## MODERBOLAGETS NOTER

---

### Not 31 Moderföretagets redovisningsprinciper

#### *Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper*

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 22.

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

#### *Uppställningsformer*

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

#### *Andelar i koncernföretag*

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

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

#### *Akteägartillskott och koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat akteägartillskott 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).

2024070520261

**Not 32 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Centraladministration</b>		
Management fee koncernföretag	-43 273	-20 709
Fastighetskostnader	-512	-0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-16 366	-15 683
Redovisnings tjänster	-732	-1 260
Övriga kostnader	-50	-583
<b>Summa</b>	<b>-60 933</b>	<b>-38 235</b>

**Not 33 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
revisionsuppdrag	977	393
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
	<b>977</b>	<b>393</b>
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>KPMG</b>		
revisionsuppdrag	74	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
	<b>74</b>	<b>-</b>

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

I moderbolagets kostnader ingår kostnader för koncernbolag.

**Not 34 Finansiella intäkter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteutgifter, koncernföretag	100 035	35 506
<b>Summa</b>	<b>100 035</b>	<b>35 507</b>

**Not 35 Finansiella kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-32 434	-21 753
Räntekostnader, koncernföretag	-51 039	-18 814
Periodisering av lånekostnader	-191	-1 558
Valutakursdifferenser	-25	-8
Övriga finansiella kostnader	-495	-1
Räntekostnader hänförliga till leasingkulder	-	-0
<b>Summa</b>	<b>-84 185</b>	<b>-42 134</b>

**Not 36 Skatter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Avstämning av redovisad skatt</b>	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-45 083	-44 863
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	9 287	9 242
Skatteeffekt andra skattesatser	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-1
Skatteeffekt underskottsavdrag	-12 587	-7 871
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-1
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	3 309	-1 366
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>

2024070520263

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

#### Not 37 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	602 372	2 372
Förvärv	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	702 000	600 000
Villkorade aktieägartillskott	-	-
Omklassificering från intressebolag	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 304 372</b>	<b>602 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 304 372</b>	<b>602 372</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Slättö VAI Holding AB	559332-5102	Stockholm	100%	100%	1 304 372	602 372

\* Kapitalandel överensstämmer med röstandel

#### Not 38 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran försäljning aktier	620	-
<b>Summa</b>	<b>620</b>	<b>-</b>

#### Not 39 Kassaflöde och likvida medel

Erlagd och erhållen ränta	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-32 433	-42 134
Erhållen ränta	-	35 506
<b>Summa</b>	<b>-32 433</b>	<b>-6 628</b>
Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	8 593	33 092
<b>Summa</b>	<b>8 593</b>	<b>33 092</b>

#### Not 40 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 56 268 kr fördelat på:

16 250 stamaktier av serie A med 160 250 röster,  
8 750 stamaktier av serie B med 8 750 röster,  
14 827 preferensaktier av serie C1 med 14 827 röster  
8 219 preferensaktier av serie C2 med 8 219 röster  
0 preferensaktier av serie C3 med 0 röster  
8 222 preferensaktier av serie C4 med 8 222 röster

Kvotvärde är 1,0000 kr per aktie

Stamaktier av serie A har ett röstvärde om 10 röster per aktie.

Stamaktier och preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C1, C2, C3 och C4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

Under året har det skett tre stycken nyemissioner vilket har ökat aktiekapitalet med 10 688 kr.

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

Not 41 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handpenningar	25	25
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Not 42 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader för revision	-	1 936
Övriga poster	5 386	-
<b>Summa</b>	<b>5 386</b>	<b>1 936</b>

Not 43 Ställda säkerheter

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

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

**Not 44 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	-	-
Villkorat aktieägartillskott	-	-
<b>Summa</b>	-	-

**Not 45 Närstående**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Aktieägare</b>		
Köpta tjänster	52 108	27 437
Skulder	10 925	-
<b>Dotterföretag</b>		
Ränteintäkter	100 035	-
Räntekostnader	-51 039	-
Fordringar	1 948 216	1 259 296
Skulder	1 386 692	618 398

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterbolag och Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Av moderbolagets inköp avser 85,5% (71,8%) av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Den genomsnittliga effektiva räntan på koncernens räntebärande lån uppgår till 7,48% (6,0%).

Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor

2024070520266

Slättö Value Add II AB  
559323-1458

**Not 46 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	492 073
Överkursfond	1 052 452
Årets resultat	(45 083)
	<u>1 499 442</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

1 499 442

1 499 442

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson

Erik Dansbo

Styrelseordförande

Styrelseledamot

Jonas Andersson

Styrelseledamot

KPMG

Mattias Johansson

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns efter sida 54. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slättö Value add II AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Slättö Value add II:s revisor av bolagsstämman den 30 juni 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

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

### Hållbar investering:

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

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



Produktnamn: Slättö Value Add II AB Identifieringskod för juridiska personer: 549300ZXJWUKORTXHW02

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

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

**Ja**

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

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

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

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

**Nej**

Den främjade miljörelaterade/sociala (E/S) egenskaper och

Även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 60% hållbara investeringar

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

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

med ett socialt mål

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

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

De miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden är:

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

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

När det gäller hållbara investeringar (definierade av EU-taxonomiens kriterier), så är miljömålet: Begränsning av klimatförändringar.

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

### Vilka resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

96% av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och / eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (2%, relaterade till små poster i fondens balansräkning som inte kan allokeras till specifika investeringar).

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

Egenskaper	Indikatorer	Beskrivning av prestation
Egenskap 1: Använd uteslutningslista.	Indikator 1.1: Exponering av fossila bränslen genom fastighetstillgångar (baserat på PAI indikator i Tabell 1, "Annex I of delegated regulation (EU) 2022/1288, "RTS Regulation"), och exponering av exkluderade sektorer genom fastighetstillgångar.	Uteslutningslistan i linje med Slättös Policy för ansvarsfulla investeringar har applicerats på alla investeringar gjorda från slutet av 2021 och framåt.
Egenskap 2: Minska utsläppen av växthusgaser i fastigheter genom att minska energiefterfrågan i relevanta delar av fondens portfölj.	Indikator 2.1: Exponering till energieffektiva fastighetstillgångar (baserat på energicertifikat, EPC; PAI indikator i Tabell 1, "Annex I of RTS Regulation and technical screening criteria" från EU Taxanomins förordning).  Indikator 2.2: Intensitet av energiförbrukning (KWh av ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter; baserat på PAI indikator i Tabell 2, "Annex I of RTS Regulation").	Energi: Slättö övervakar energiförbrukningen för fondens kassaflödestillgångar, där samlas data in om växthusgasutsläpp och analyseras i ett tredjepartssystem. Vi har genomfört energianalyser av tillgångar med experter från tredje part för att bedöma möjligheter till förbättringar av energiprestanda.  Utsläpp: Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar beräknas med hjälp av emissionsfaktorer enligt GRESB. Växthusgasutsläpp i fondens kassaflödestillgångar jämförs med CRREMs pathway för minskade växthusgaser för fastigheter i bruk. Slättö färdigställer beräkningar och kommer att presentera de kvantitativa indikatorerna i samband med presentationen av PAI, som behövs göras innan 30e juni.  Fonden investerar också i projektutveckling där energieffektivitetsstandarder i allmänhet uppfyller EU:s

Egenskap 3: Främja ansvarsfullt företagande i fondens investeringar inom fastighetsutveckling. Slättö kräver en uppförandekod för byggleverantörer samt självutvärdering för alla nya projekt.

Indikator 3.1: Procent av nya leverantörer som har signerat Uppförandekod för leverantörer i nya utvecklingsprojekt vilka fonden investerat i.

klassificeringskriterier för klimatreducering.

Slättö kräver Uppförandekod för leverantörer samt självutvärderingar för alla nya projekt.

### **...och jämfört med föregående perioder?**

Jämfört med 2022:

- **Egenskap 1: Ingen förändring**
- **Egenskap 2: Kassaflödesobjekt är i ett automatiserat energiövervakningssystem, Mestro. Äldre kassaflödestillgångar förvärvades av fonden, där affärsplanen är att förbättra framtida energiprestanda.**
- **Egenskap 3: Ingen förändring**

För investeringar som representerar 4% av fondens tillgångar kunde de miljömässiga och/eller sociala egenskaperna inte utvärderas.

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

Målen för de hållbara investeringar som fonden delvis avser att göra är i linje med EU:s taxonomimål:

- **Miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.**

Under 2023 bidrog de hållbara investeringarna till att mildra klimatförändringarna genom att investera i fastighetstillgång som uppfyller taxonomikriterierna för detta mål med ekonomisk verksamhet 7.7 (Förvärv och ägande av fastigheter).

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

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

*Hur betraktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?*

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

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

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

Med tanke på plattformen för hållbar finans slutrapport om minimiskydd tillämpar Slättö minimiskydd, således med hänsyn till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Slättös uppförandekod anger företagets policy för mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter, mutor, beskattning och rättvis konkurrens. Slättö kräver att alla byggleverantörer i nya fastighetsutvecklingsprojekt förbinder sig till att följa Slättös Uppförandekod för Byggleverantörer. Vi följer upp våra policyer genom en screeningprocess av byggleverantörer där de måste svara på frågor rörande deras åtagande och praxis som avser de principer som finns i uppförandekod för byggleverantörer.

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

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

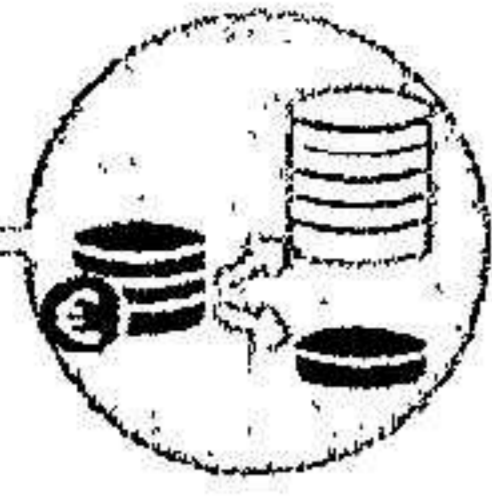
Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar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

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



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

Fonden överväger huvudsakliga negativa effekter på hållbarhetsfaktorer, nämligen klimat och andra miljörelaterade effekter från fastigheters energiförbrukning och exponering för fossila bränslen. Tillgångar har energicertifikat (EPC) enligt gällande lagkrav och Slättö samlar in data om energiförbrukningen i våra stående tillgångar. Mer information finns i Slättös investerarportal och datarum.

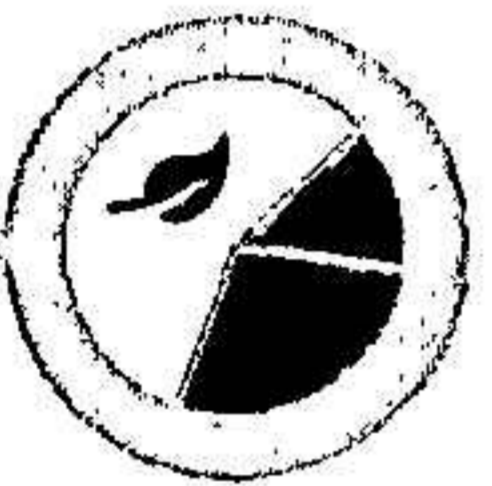


Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande: 2023

### Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringar	Sektor	% Tillgångar	Land
JV för bostadsutveckling	Bostad	19%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Uddevalla	Logistik	9%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Åmål	Logistik	5%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Södertälje	Logistik	5%	Sverige
Kassaflödesfastighet i Pori	Logistik	4%	Finland

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



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

### Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

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

96 % av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (2%).

#### Hållbara investeringar

Fonden gör också hållbara investeringar i linje med EU-taxonomiens miljökriterier. Andelen hållbara investeringar i linje med miljökriterierna i EU:s taxonomin var 60% (omsättning, Opex) och 81% (Capex), baserat på aktivitet 7.7.

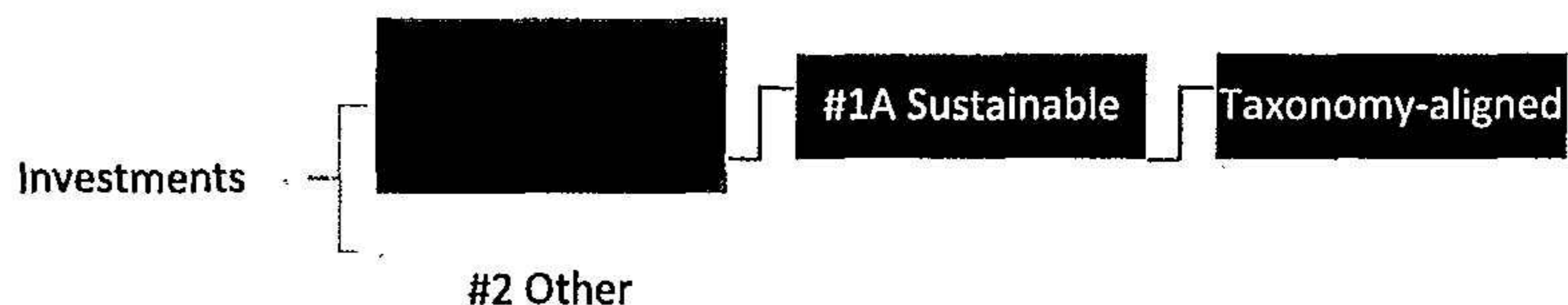
#### **Vad var tillgångsallokeringen?**

96 % av fondens tillgångar är i linje med miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte är tillämpliga, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (2%). Fonden gör även hållbara investeringar.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterier för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

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

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



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

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

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

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

### I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

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



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

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

Ja:

I fossilgas

I kärnenergi

Nej

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

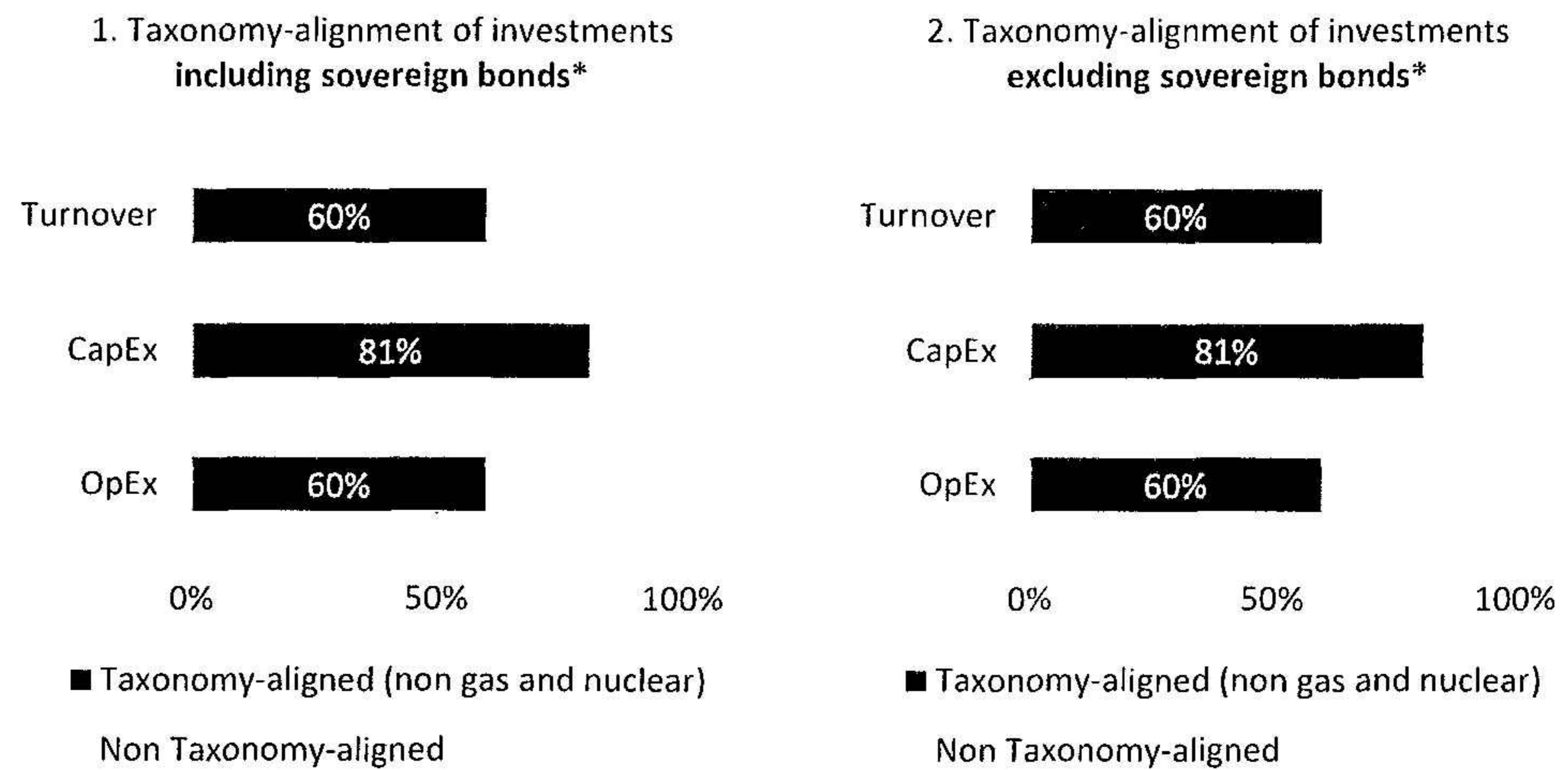
Den hållbara investering med ett miljömål anpassat till EU:s taxonomi som fonden gjorde i 2023 var i ekonomisk verksamhet 7.7.

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

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

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

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



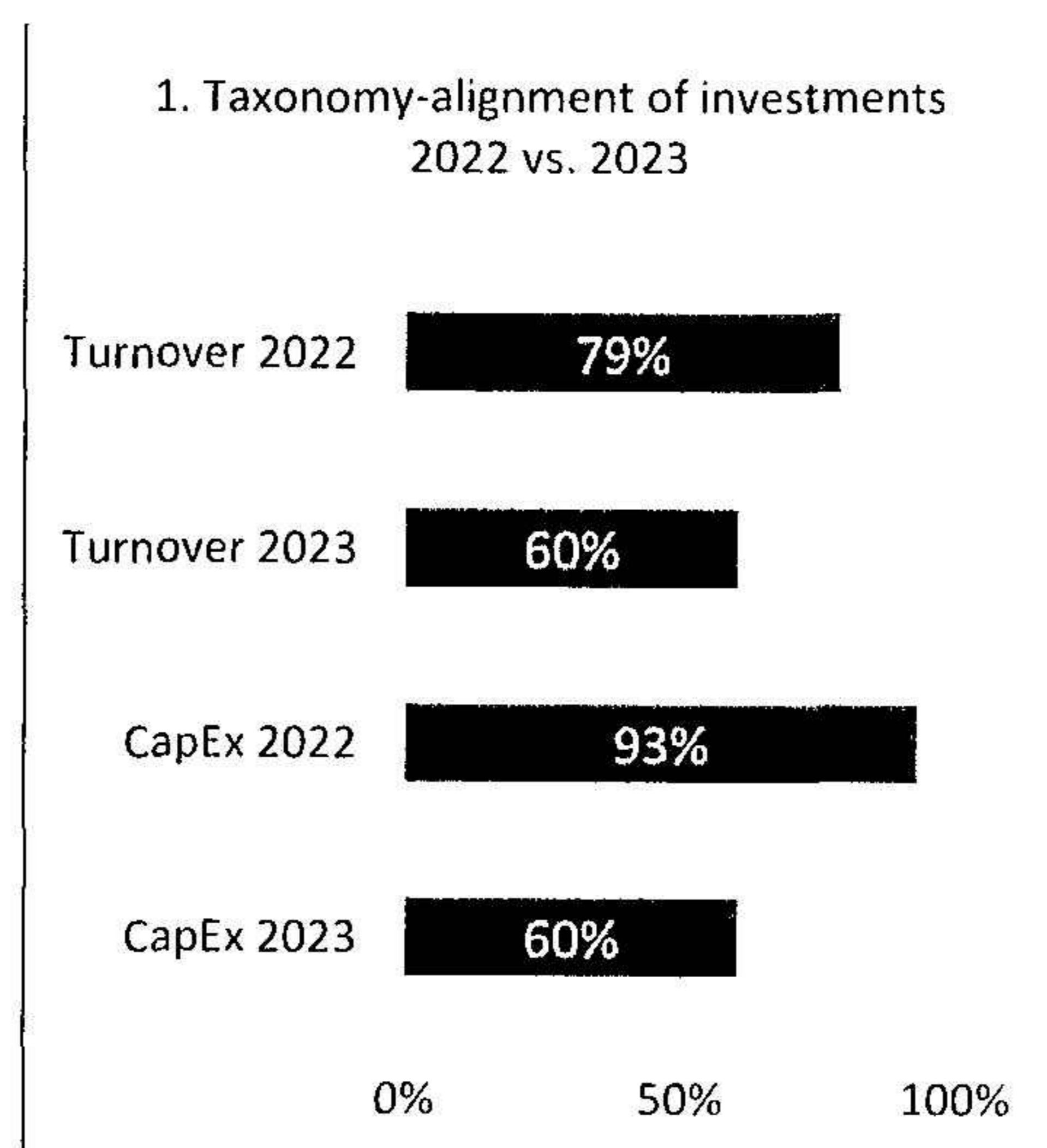
\* I dessa diagram avses med "stadsobligationer" samtliga exponeringar i stadspapper

Kassatillgångar ingår inte i beräkningen av de taxonomianpassade investeringarna.

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

Inga investeringar gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande aktiviteter.

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



Andelen investeringar som är i linje med taxonomi minskade jämfört med 2022 eftersom fonden förvärvade äldre kassaflödestillgångar som inte är i linje med taxonomin. Affärsplanen för dessa tillgångar inkluderar att genomföra energiförbättringar för att uppnå överensstämmelse med taxonomin.



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

96 % av fondens tillgångar är anpassade till miljömässiga och/eller sociala egenskaper. De återstående tillgångarna är kontanter (2%), där miljömässiga och/eller sociala egenskaper inte kan tillämpas, och investeringar där hållbarhetsegenskaperna inte kunde utvärderas (2%).



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

Under 2023 har Slättö vidtagit följande åtgärder avseende fonden:

- Genomförde en energianalys av 6 logistikfastigheter med tredjepartsexperter för att bedöma möjligheter till förbättring av energiförbrukning.
- Mappade alla investeringar i relation till EU Taxonomy-kriterierna för aktivitet 7.7.
- Utförde en klimatriskbedömning för investeringen som bedöms vara anpassad till EU:s taxonomikriterier klimatförändringsbegränsning för aktivitet 7.7, för att säkerställa anpassning till DNSH:s klimatanpassning.
- Fortsatt utveckling av projekttillgångar; Dessa projekt har generellt sett energieffektivitetsstandarder som uppfyller EU:s klassificeringskriterier för klimatreducering.
- Genomförde livscykelanalyser för 10 projekt, för att bedöma inbyggda utsläpp.
- Engagerade byggleverantörer av upphandlade projekt rörande anpassning till Slättös uppförandekod för byggleverantörer.
- Miljöcertifierade 3 logistik tillgångar och 3 bostadsprojekt. Fortsatt arbetet med att förbereda certifiering av ytterligare tillgångar.
- Rapporterade i GRESB för första gången.

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2024

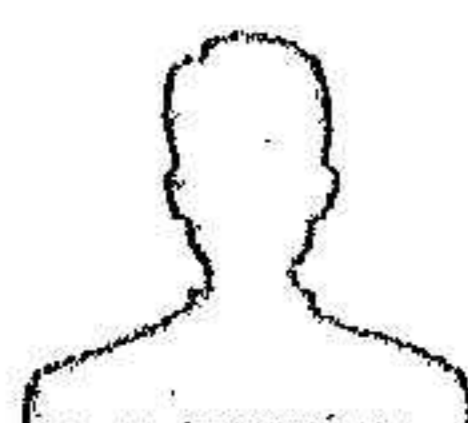


**Slättö Value Add II ÅR 2023\_20240523.pdf**

(12914003 byte)  
SHA-512: a1ea97c338dccc1e1ee3287b0f1fe3889e87ec  
cbba252db07243c3a63c15dc500e87eb8addfa515adb567  
6f584503546c5e786c5c0f3bc20f8b70d1860acde4baa

## Underskrifter

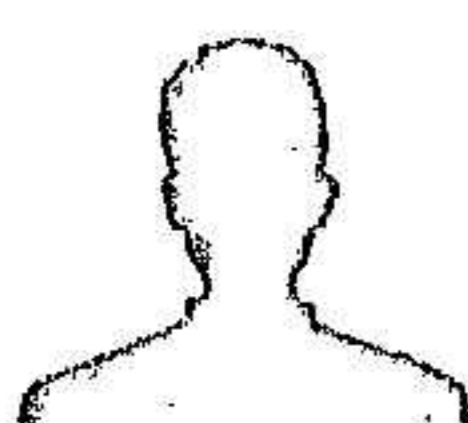
2024-05-23 20:17:43 (CET)



**Erik Nils Johannes Dansbo**

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

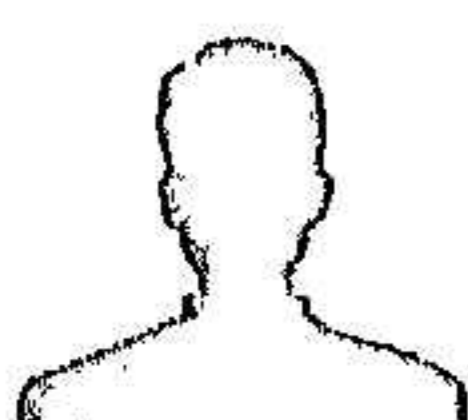
2024-05-23 14:07:09 (CET)



**Jonas Andersson**

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

2024-05-23 12:58:22 (CET)



**Lars Johan Karlsson**

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

2024-05-26 23:09:08 (CET)



**Mattias Johansson**

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



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



**Slättö Value Add II ÅR 2023 20240523**

Verifiera aktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också gura det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512  
b0e7e1ac276d17840382fe859e0cd8f4be035a7931ff6dbef9ed720b95549ce7c7a194af7c93ab277400ea634943543de87873a582fc8d95c4295d30821d6439



**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 förvagnas rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form, eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.