20250718009777

Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB
Org nr 559471-2928

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-02-06 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-06-30

Johan Karlsson

20250718000978

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat dotterbolagen Förvärvsbolag Norrköping Åkern 9 AB (559471-2936), Förvärvsbolaget Axet 5 AB (559471-2944), Förvärvsbolag Norrköping Kärven 9 AB (559471-2951), Norrköping Åkern 10 AB (559461-6764) och Norrköping Åkern 11 AB (559461-7242).

Bolaget startade 2024-02-06. Detta är bolagets första räkenskapsår, som är förkortat och avser perioden 2024-02-06 till 2024-12-31. Inga jämförelsesiffror redovisas.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 600 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

Bolagets dotterbolags verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

20250718009979

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024
Resultat efter finansiella poster	tkr	-542
Balansomslutning	tkr	8 430
Soliditet	%	1,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

20250718009800

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		600 000
Årets resultat		-502 708
	kronor	97 292

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		97 292
	kronor	97 292

Resultatdispositionen är angiven i kronror.

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

20250718009981

Resultaträkning

	Not	2024-02-06 -2024-12-31
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	5	-39
Summa rörelsens kostnader		-39
Rörelseresultat	6	-39
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-364
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-139
Summa resultat från finansiella poster		-503
Resultat efter finansiella poster		-542
Bokslutsdispositioner	9	39
Årets förlust		-503

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

20250718000982

Balansräkning

	Not	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	10	8 366
Summa anläggningstillgångar		8 366
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	6	64
Summa omsättningstillgångar		64
Summa tillgångar		8 430

20250718009B3

Balansräkning

	Not	2024-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		600
Årets förlust		-503
		97
Summa eget kapital		122
Kortfristiga skulder	4	
Skulder till koncernföretag	6	7 544
Övriga skulder		751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13
Summa kortfristiga skulder		8 308
Summa eget kapital och skulder		8 430

20250718009B4

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Bolagets bildande 2024-02-06	**25**	**-**	**25**
Erhållna aktieägartillskott	-	600	600
Årets resultat		-503	-503
Eget kapital 2024-12-31	**25**	**97**	**122**

Klassificering av eget kapital

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

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

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 600 tkr.

20250718009 85

Kassaflödesanalys

	2024-02-06 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-39
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-39
Förändring av kortfristiga fordringar	-64
Förändring av kortfristiga skulder	8 208
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	8 105
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	-8 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 730
Nyemission, bolagets bildande etc.	25
Erhållna aktieägartillskott	600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	625
Årets kassaflöde	0
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	0

20250718009987

redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet. Det redovisade värdet för andelar prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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

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

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

20250718009888

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisk

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

Bolaget har finansierats med koncerninternt lån med genomsnittsränta på 4,8 %. En ökning av den genomsnittsränta med 100 räntepunkter beräknas medför en kostnadsökning om 75 tkr.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Skulder till koncernföretag	7 544		
Övriga skulder	751		
Upplupna kostnader	13		

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

Kredit och motpartsrisk

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

Hantering av kapitalrisk

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

20250718009089

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 5 Ersättning till revisorerna

	2024-02-06 -2024-12-31
KPMG	
Revisionsuppdraget	-13
Summa	-13

Not 6 Transaktioner med närstående

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

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

		24-12-31
Försäljning	(tkr)	-
Inköp	(tkr)	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	64
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-7 544
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-02-06 -2024-12-31
Nedskrivningar	-364
Summa	-364

20250718000990

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-02-06 -2024-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-139
Summa	-139

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	39
Summa	39

20250718009991

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Förvärv	5 030
Lämnade aktieägartillskott	3 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 730
Årets nedskrivningar	-364
Utgående redovisat värde	8 366

	Org nr	Säte
Förvärvsbolag Norrköping Åkern 9 AB	559471-2936	Stockholm
Förvärvsbolag Axet 5 AB	559471-2944	Stockholm
Förvärvsbolag Norrköping Kärven 9 AB	559471-2951	Stockholm
Norrköping Åkern 10 AB	559461-6764	Stockholm
Norrköping Åkern 11 AB	559461-7242	Stockholm

	Kapital- andel %	Bokfört värde 24-12-31
Förvärvsbolag Norrköping Åkern 9 AB	100	1 325
Förvärvsbolag Axet 5 AB	100	575
Förvärvsbolag Norrköping Kärven 9 AB	100	425
Norrköping Åkern 10 AB	100	4 792
Norrköping Åkern 11 AB	100	1 249
Summa		8 366

20250718000992

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-02-06 -2024-12-31
Total skattekostnad	0
Redovisat resultat före skatt	-503
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (21,4%)	104
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-75
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-29
Redovisad skattekostnad	0

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31
Summa eventualförpliktelser	0

20250718009 93

Not 15 Ställda säkerheter

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-06-30 för fastställelse.

Stockholm 2025-04-22

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22.

KPMG AB

Harju Anna
Auktoriserad revisor

20250718009094

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB, org. nr 559471-2928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB för räkenskapsåret 2024-02-06—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20250718000995

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB för räkenskapsåret 2024-02-06—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Slättö Bostäder Norrköping Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 22 april 2025

KPMG AB

Anna Harju
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Slättö Core Plus AB

559214-2367

Årsredovisningen omfattar:

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

Övrigt

Hållbarhetsrelaterade upplysningar 39

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ CORE PLUS AB

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Bostad

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

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

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

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

Logistik- och lättindustri

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

Samhällsfastigheter

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

Finansiering

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

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

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

Övrigt

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Resultat och ställning

Resultaträkning perioden januari – december 2024

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

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

Balansräkningen perioden januari – december 2024

Tillgångar

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

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

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

Eget kapital

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

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

Skulder

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

Framtida utveckling

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

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d489e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

	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.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.
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.	Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyrningar och förseningar.
Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och hållbar förvaltning.
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 styrelsen fastställda finanspolicyn. Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet, eftersom projektfinansiering vanligtvis inte brukar räntesäkras, men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande, främst ränteswappar och räntetak.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernens finansiering består till största del av banklån, byggnadskreditiv och kapitaltillskott från investerare.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor (banklån, byggnadskreditiv och kapitaltillskott från investerare). Lån förlängs i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. Som en del av den övergripande strategin för likviditetshantering har koncernen säkrat både en checkkredit och en revolverande kreditfacilitet.

Varumärke

Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Hållbarhet

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

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

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

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 407 132 541
	4 407 132 541

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d489e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Koncernens resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2		
Hyresintäkter	3, 4	424 609	245 338
Övriga intäkter	3	14 894	8 581
Drift- och underhållskostnader	5	-110 385	-62 400
Driftöverskott		**329 118**	**191 519**
Central administration	5, 6	-118 120	-106 327
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	35 613	-91 067
Finansiella intäkter	8	70 898	37 536
Finansiella kostnader	9	-272 461	-127 065
Avskrivningar		-725	-139
Förvaltningsresultat		**44 322**	**-95 543**
Resultat före värdeförändringar			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	495 235	-181 238
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-28 886	-8 393
Resultat före skatt		**510 671**	**-285 173**
Skatt	12	-99 964	12 684
ÅRETS RESULTAT		**410 707**	**-272 489**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		407 484	-157 522
Innehav utan bestämmande inflytande		3 223	-114 967

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not		
Årets resultat		410 707	-272 489
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-25 781	-4 449
Summa övrigt totalresultat		**-25 781**	**-4 449**
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		381 703	-161 971
Innehav utan bestämmande inflytande		3 223	-114 967
ÅRETS TOTALRESULTAT		**384 926**	**-276 938**

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Koncernens balansräkning

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i TKR

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Koncernens rapport över kassaflöden

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Moderbolagets resultaträkning

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

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TKR		
Årets resultat	18 141	59 958
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	**18 141**	**59 958**

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Moderbolagets balansräkning

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i TKR

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Moderbolagets rapport över kassaflöden

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Redovisningsprinciper och noter

Not 1. Redovisningsprinciper 15
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 17
Not 3. Fördelning av intäkter 17
Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter 17
Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 18
Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 18
Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures 18
Not 8 Finansiella intäkter 19
Not 9 Finansiella kostnader 19
Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter 19
Not 11 Värdeförändring finansiella instrument 19
Not 12 Skatter 19
Not 13 Förvaltningsfastigheter 20
Not 14 Tomträttsavgälder och arrenden 23
Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures 23
Not 16 Fordringar intresseföretag/joint ventures 25
Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde 25
Not 18 Kundfordringar och hyresfordringar 26
Not 19 Övriga fordringar 26
Not 20 Kassaflöde och likvida medel 27
Not 21 Aktiekapital 27
Not 22 Räntebärande skulder 28
Not 23 Finansiella risker och finanspolicy 28
Not 24 Finansiella tillgångar och skulder per kategori 29
Not 25 Övriga kortfristiga skulder 32
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 32
Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 33
Not 28 Andelar i koncernföretag 33
Not 29 Ställda säkerheter 33
Not 30 Eventualförpliktelser 33
Not 31 Närstående 34
Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut 34
Not 33 Förslag till vinstdisposition 35

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

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

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

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Rapporteringsvaluta

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

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

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

Koncernredovisning

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

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

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

Rättelse av fel

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

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

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

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

Leasingavtal

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

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

Koncernen har per årsskiftet inga större leasingavtal.

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

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d489e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

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

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 3. Fördelning av intäkter

Redovisningsprinciper

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

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

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

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

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

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

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

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

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

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

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

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 8 Finansiella intäkter

Redovisningsprincip

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

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

Not 9 Finansiella kostnader

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

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

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

Not 12 Skatter

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

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

	Koncern		Moderföretag	
Redovisad i resultaträkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-15 940	-2 040	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-66	-54	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporära skillnader på fastigheter	-78 554	13 100	-	-
- avseende finansiella instrument	-907	1 673	-	-
- avseende obeskattade reserver	-2 466	5	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-2 031	-	-	-
Summa	**-99 964**	**12 684**	**-**	**-**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	510 671	-285 173	18 141	59 958
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-105 198	58 746	-3 737	-12 351
Skatteeffekt andra skattesatser	115	-54	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-66	225	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 592	-15 806	-156	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	67 072	1 143	0	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-9 840	-11 755	-1 415	-5 507
Justering temporära skillnader hänförliga till tidigare år	3 814	-3 285	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-44 156	-15 849	5 309	17 859
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-2 112	-681	-	-
Summa	**-99 964**	**12 684**	**0**	**0**

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

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

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

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

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

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

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Samtliga av koncernens fastigheter är förvaltningsfastigheter.

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

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

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

Extern värdering

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

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

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

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

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

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

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

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

Värderingsantaganden

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

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

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

Not 14 Tomträttsavgälder och arrenden

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Redovisningsprincip

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

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Uppskattningar och bedömningar

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

Slättö ARS AB bedrivs som en joint venture-struktur tillsammans med Ares Management Real Estate Secondaries funds ("Ares"). På grund av hur strukturen är finansierad och uppsatt avtalsmässigt avseende vinstdelning har koncernen gjort bedömningen att inget bestämmande inflytande föreligger, trots att koncernen innehar 100% kapitalandel och 100% av rösterna. Bolaget klassificeras därmed som joint venture i koncernen. Vinstfördelningen fördelar sig därmed annorlunda än kapitalandelen.

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	794 792	854 835	-	-
Förvärv	1 182	9 154	-	-
Nyemission	-	10 000	-	-
Villkorade aktieägartillskott	381 572	11 870	-	-
Resultatandel	35 490	-91 067	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-619 743	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**593 293**	**794 791**	**-**	**-**

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

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

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

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

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

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

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

Not 16 Fordringar intresseföretag/joint ventures

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

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

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

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

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 18 Kundfordringar och hyresfordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Kundfordringar	8 916	9 190	-	479
Kreditförlustreserv	-6 689	-5 040	-	-
Utgående redovisat värde	**2 227**	**4 149**	-	479

Avsättning för osäkra kundfordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Vid årets början	-5 040	-2 948	-	-
Avsättningar i sålda bolag	1 868	-	-	-
Återvunna kundfordringar	97	1 489	-	-
Årets förändring/reservering	-3 614	-3 582	-	-
Avsättning vid årets slut	**-6 689**	**-5 041**	**-**	**-**

Åldersfördelade kundfordringar brutto	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ej förfallna kundfordringar	138	2 019	-	479
Förfallna <30 dagar	777	374	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	747	68	-	-
Förfallna> 61 dagar	7 254	6 728	-	-
Summa kundfordringar brutto	**8 916**	**9 189**	**-**	**479**

	Koncern		Moderföretag	
Nedskrivning kundfordringar per kategori	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna <30 dagar	-	-848	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-83	-133	-	-
Förfallna> 61 dagar	-6 606	-4 059	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	**-6 689**	**-5 040**	**-**	**-**
Summa kundfordringar	**2 227**	**4 149**	**-**	**479**

Bolaget har redovisat resultat om -2 427 tkr (-2 093 tkr) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 Övriga fordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Moms	1 618	30 548	9	0
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	10 212	30 977	-	-
Skattekonto	9 559	6 720	9	-
Övriga poster	19 090	6 168	-0	-
Summa	**40 479**	**74 413**	**18**	**0**

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 20 Kassaflöde och likvida medel

Redovisningsprincip

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

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

	Koncern		Moderföretag	
Erlagd och erhållen ränta	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Erlagd ränta	-253 426	-123 308	-30	-
Erhållen ränta	12 239	2 603	627	-
Summa	**-241 186**	**-120 705**	**598**	**-**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultatandel joint ventures	-35 613	91 067	-	-
Avskrivningar	725	139	-	-
Orealiserade valutakurseffekter	-32 676	-5 297	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	10 674	8 346	-	-
Förändring upplupna räntor	-18 895	-34 696	-53 055	-
Summa	**-75 786**	**59 559**	**-53 055**	**-**
Likvida medel				
Kassa och bank	211 636	68 913	405	3
Summa	**211 636**	**68 913**	**405**	**3**

Not 21 Aktiekapital

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

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

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

Aktiekapitalet består per 2024-12-31 av 1 464 722 kr fördelat på:
200 000 000 förlagsaktier med 2 000 000 000 röster
382 849 197 stamaktier med 382 849 197 röster
673 497 preferensaktier av serie A Q1 med 673 497 röster
968 824 preferensaktier av serie A Q2 med 968 824 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q3 med 662 832 röster
662 832 preferensaktier av serie A Q4 med 662 832 röster

Förlagsaktier har ett röstvärde om 10 röster per aktie.
Stamaktier och preferensaktier av serie A Q1, Q2, Q3 och Q4 har ett röstvärde om en röst per aktie vardera.

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 22 Räntebärande skulder

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

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

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

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

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

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

Känslighetsanalys

Om räntorna på upplåning per den 2024-12-31 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 28 775 TSEK (26 785 TSEK) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

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

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

Valutaexponering

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

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

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

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

Finansiella överenskommelser

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

Hantering av kapital

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

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

Not 24 Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2024		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	3 614	-
Fordringar hos Joint Ventures	892 114	-	-
Kundfordringar	2 227	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 892	-	-
Övriga fordringar	40 479	-	-
Likvida medel	211 636	-	-
Summa	**1 165 349**	**3 614**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 319 564
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	16 228	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 645
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 828 344
Leverantörsskulder	-	-	16 477
Skulder till intresseföretag/joint ventures	-	-	15 142
Övriga skulder	-	-	67 362
Upplupna kostnader	-	-	119 846
Summa	**-**	**16 228**	**5 369 380**

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2023		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	18 068	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	3 821	-
Fordringar hos Joint Ventures	651 333	-	-
Kundfordringar	4 149	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 040	-	-
Övriga fordringar	74 413	-	-
Likvida medel	68 913	-	-
Summa	**856 917**	**3 821**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	724 383
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	2 250 456
Leverantörsskulder	-	-	30 081
Skulder till intresseföretag/joint ventures	-	-	202
Övriga skulder	-	-	63 314
Upplupna kostnader	-	-	103 229
Summa	**-**	**-**	**3 171 666**

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

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

(a) Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Finansiella instrument i nivå 2.
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

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

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

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

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

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

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

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

Not 28 Andelar i koncernföretag

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

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

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Eventualförpliktelser

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 31 Närstående

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

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

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

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

Totala ersättningsbeloppet till ledande befattningshavare 13 258 tkr

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 88% (92) av inköpen företag med närståenderelation. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal.

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

Not 32 Händelser efter rapportperiodens slut

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Slättö Core Plus AB
559214-2367

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

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

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	4 407 132 541
	4 407 132 541

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Core Plus AB för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovinsingen och återfinns efter sida 37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Assently: 14446f351ae35c8d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b78ed1aa

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4738d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad38d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b8558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: 14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d488e1f7ed7c372d2f563ae18d12e5b9558f42ab25a683c0522d884b76ed1aa

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025

ÅR Core Plus 2024 inkl RB_20250408.pdf
(1549474 byte)
SHA-512: f20003eadd21a9bd33d20548aefd55f7fd66b
9d88ee0f1c1fd4315e1c8710a001fbe00af14bf31a2ba0
6bbfa9d83886f41cfc277b75d770b80c0308e7fc087df

Underskrifter

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

Erik Dansbo

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

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

Jonas Andersson

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

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

Lars Johan Karlsson

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

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

Mattias Johansson

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

Undertecknandet intygas av Assently

ÅR Core Plus 2024 inkl RB 20250408

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
14446f351ae35c6d01cd24b7d9edc0902a4739d24fe05fedc5d70e50ea3b5ad39d489e1f7ed7c372d2f563ae16d12e5b9558f42ab25a883c0522d884b76ed1aa

Om detta kvitto

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