ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	13
Koncernens balansräkning	14
Förändringar i koncernens eget kapital	16
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Förändringar i moderbolagets eget kapital	21
Moderbolagets kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VALUE ADD I AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Value Add I AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet består av att äga, förvalta, utveckla, uthyra, sälja och investera i bolag, mark och fastigheter.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Förvärv och försäljningar

Under året har bolaget genomfört ett antal förvärv och avyttringar. Nedan presenteras ett urval.

Investeringstema bostadsutveckling:

Under första kvartalet 2020 avyttrades bostadsprojektet Reträtten i Örebro till ett nystartat joint venture (”JV-bolaget”) tillsammans med Sveaviken Bostad. Koncernen äger 50% av JV-bolaget och projektet produktionsstartades under andra kvartalet 2020.

Under andra kvartalet avyttrades bostadsprojektet Parasollet i Lund till JV-bolaget.

Under det tredje kvartalet förvärvades en utvecklingsfastighet i Barkarbystaden av JV-bolaget. Projektet omfattar cirka 350 lägenheter fördelat på 14 000 kvm BOA.

Under fjärde kvartalet avyttrades bostadsprojektet Hyllie Gärde i Malmö till en tysk fastighetsfond. Affären genomförs som en forward sale där köparen tillträder fastigheterna vid färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2021.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Investeringstema kommersiella fastigheter:

Samlat under året genomfördes fyra förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholmsområdet och Mälardalen och omfattade antingen fastigheter med nytecknade längre avtal eller projektfastigheter där en tydlig utvecklingsplan ska genomföras under närmsta åren.

Under andra kvartalet avyttrades fastigheten Jordbromalm 6:59 i Haninge. Fastigheten förvärvades i december 2019 och frånträddes i juli 2020. Försäljningen gav bolaget en god avkastning och möjlighet till att investera i nya fastigheter inom segmentet.

Under tredje kvartalet ingick fonden avtal om en bytesaffär. Fastigheten Busterud 1:160 i Karlstad byts mot fastigheten Romberga 11:5 i Enköping. Affären följer fondens strategi då fastigheten i Enköping har större utvecklingspotential och angränsar en fastighet i befintligt bestånd.

Investeringstema samhällsfastigheter:

Under det första kvartalet 2020 förvärvades en förskola i Västerås inom det nystartade joint venture tillsammans med Fondamentor. Fastigheten är fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal.

Övriga investeringar:

Under det fjärde kvartalet 2019 genomförde Randviken en försäljning av majoriteten av bolagets förvaltningstillgångar till Nyfosa till ett underliggande värde om knappt 4,2 mdr. Betalning skedde dels genom nyemitterade Nyfosa-aktier, dels genom likvida medel. Under andra kvartalet 2020 genomförde Randviken en utdelning av Nyfosa-aktierna samt 700 mkr i likvida medel till sina aktieägare. Koncernen avyttrade aktierna i Nyfosa under andra kvartalet 2020.

Finansiering

Under året har kreditivfinansiering om totalt cirka 900 mkr upphandlats för pågående utvecklingsprojekt inom koncernen.

Under året har juniorfinansiering refinansierats och utökats från 325 mkr till 400 mkr.

Emission

Under första kvartalet 2020 tecknades nya aktier om totalt 53 mkr.

Under andra och tredje kvartalet tecknades nya aktier om totalt 137 mkr.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Övrigt

Efter en stark inledning på året nådde coronapandemin till Sverige under våren 2020, och kom sedan att prägla resterande del av året. Restriktioner och nedstängningar hade inte bara stark påverkan på människors liv utan också på i stort sett all ekonomisk verksamhet. Störst effekter såg vi under det andra kvartalet då den globala tillväxten kraftigt mattades av. Sedan dess har vi fortsatt fått förhålla oss till volatilitet och osäkerhet på marknaderna i lägen då smittspridningen åter tagit fart. Vi kommer sannolikt se ytterligare nedgång i svensk ekonomi när vi har facit för årets sista månader som ett resultat av pandemins andra våg. Enligt rapporter från SCB och konjunkturinstitutet bedömdes svensk BNP under 2020 minska med cirka 3,5 % vilket är klart bättre än snittet för EMU.

Pandemin till trots kunde koncernen leverera mycket väl under året. Eftersom koncernen inte är exponerad mot de sektorer som drabbats hårt av nedgångar, såsom restaurang- och besöksindustrin eller fysisk handel, har vi kunnat fortsätta vår verksamhet enligt plan utan påverkan på våra utvecklingsprojekt eller kundförluster från hyresgäster. På fastighetsmarknaden har vi tvärtom sett att de fastighetstyper som koncernen fokuserar på, det vill säga bostäder, logistik och industrifastigheter, har ökat i attraktivitet och betraktats som säkra investeringar i en turbulent tid. Koncernen ser med tillförsikt fram emot en allmän återhämtning på marknaderna i takt med att människor världen över vaccineras. Vi följer noga utvecklingen men känner oss trygga i att vi har beredskap och handlingsplaner för att hantera eventuella nya effekter av pandemin.

Väsentliga händelser efter årets slut

Förvärv

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Finansiering

Moderbolaget Slättö Value Add I AB har emitterat en obligation om 500 mkr till ränta 7,5% med en löptid om 4 år. Emissionslikviden kommer att användas för refinansiering av befintlig junior skuld, för fortsatta investeringar i befintlig portfölj samt för förvärv inom ramen för fondens strategi.

Kreditivfinansiering om totalt 150 mkr upphandlades för bostadsprojektet Sandtorp i Norrköping samt hotellprojektet Uppsala Longstay i Uppsala.

Emission

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 262 752 tkr (222 165) och eget kapital till 2 075 512 tkr (1 756 114). Slättö VII:s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	37 382	29 893	9 792	5 228
Resultat före skatt	297 079	260 978	224 543	95 051
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	2 075 512	1 756 114	1 051 551	397 406
Balansomslutning	4 350 902	3 327 123	1 762 050	847 655
Soliditet	47,7%	52,8%	59,7%	46,9%

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.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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 konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets-specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar kontinuerligt kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Operationella risker för koncernen		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due 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 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 kostnads- utvecklingen.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen med branschorganet Fastighetsägarna där så är lämpligt.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernens fonder 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. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	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. Bolaget arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.
Försäljningsrisk	Vid produktionsstart av fastighetsprojekt med upplåtelseform bostadsrättsförening finns en osäkerhet om försäljning och projektets intäkter. Risken finns att osålda lägenheter måste köpas tillbaka vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning.	Koncernen hanterar dessa risker genom god planering, genom att ställa krav på viss försäljningsgrad innan produktionsstart samt att ha reserver på intäktssidan som ger möjlighet att anpassa prisnivån för osålda lägenheter.
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.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation.	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 svåra att begränsa under uppförandeskedet men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande.
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.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter god soliditet och lång kapitalbindning i kombination med att sprida låneportföljens förfallotider.
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.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Varumärke		
Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtalet med Slättö Förvaltning AB som förvaltar fondverksamheten. Slättö Förvaltning AB eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad krisplan, 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.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Hållbarhet	Hållbarhetsrisker avser en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller möjlig betydande negativ påverkan på investeringens värde eller verksamhetens lönsamhet. De hållbarhetsrisker som identifierats som väsentliga för koncernen rör regelefterlevnad, klimatförändring, avsaknad av miljöcertifiering, arbetsmiljö och säkerhet, leverantörskedjan, bristande livscykelanalyser, finansiering och föroreningar.	Vid investeringsbeslut sker bedömning utifrån identifierade väsentliga hållbarhetsrisker och hållbarhetskriterier samt att åtgärder vidtas för de identifierade hållbarhetsriskerna i syfte att säkerställa att riskexponeringen hålls inom givna ramar för bolaget. Löpande uppföljning av lagar och förordningar inom hållbarhetsområdet sker internt, samt via bolagets externa regelefterlevnadsfunktion. Egenutvecklade projekt miljöcertifieras och klimatberäknas i syfte att minska negativa utsläpp. Vid risk för föroreningar i mark genomförs en miljömässig due diligence av extern sakkunnig part. Bolagets leverantörer ska anta och stå bakom uppförandekoden för leverantörer som bygger på UN Global Compacts 10 principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, anti-korruption och miljö. Genom extern visselblåsarfunktion uppmanas överträdelser mot god affärsetik och uppförandekoden att anonymt rapporteras.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Framtida utveckling

Koncernen har under året utvecklats väl och bedöms ha en stabil position och goda möjligheter till att finansiera fortsatt tillväxt.

Styrelsen tror att den rådande Coronakrisen kan resultera i flera intressanta förvärvsmöjligheter under året och finner inte anledning till att revidera koncernens långsiktiga målsättning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 035 353 305
Utdelning	-105 043 618
Överkursfond	161 668 705
Årets resultat	-7 289 418
	1 084 688 974

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna, aktieslag C, utdelas 444,16 SEK per preferensaktie	109 912 722
i ny räkning balanseras	974 776 252
	1 084 688 974

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

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

Styrelsen vill därvid framhålla följande.

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 10 % av bolagets eget kapital och 5 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet uppgick till 48 % för 2020. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter.

Ställning i övrigt

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter	3, 4	37 382	29 893
Övriga intäkter	3	5 748	3 330
Drift- och underhållskostnader	5	-17 258	-13 282
Driftöverskott		**25 872**	**19 941**
Central administration	5, 6	-49 093	-31 874
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7	178 192	125 241
Resultat från övriga värdepapper	8	36 920	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	9	4 809	5 367
Finansiella intäkter	10	9 534	1 325
Finansiella kostnader	11	-43 348	-33 726
Förvaltningsresultat		**162 886**	**86 274**
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	24 004	890
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		-22 561	-
Resultat före värdeförändringar		**164 329**	**87 164**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	132 750	173 814
Resultat före skatt		**297 079**	**260 978**
Aktuell skatt	13	-2 487	-2 429
Uppskjuten skatt	13	-31 840	-36 384
ÅRETS RESULTAT		**262 752**	**222 165**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		229 634	173 737
Innehav utan bestämmande inflytande		33 118	48 428

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat		262 752	222 165
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**-**	**-**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**262 752**	**222 165**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 760 514	1 292 638
Leasingtillgångar	28	1 877	39 212
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 762 391**	**1 331 850**
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	528 827	614 475
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	93 457	55 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	4	-
Andra långfristiga fordringar	18	58 679	59 929
Summa anläggningstillgångar		**2 443 358**	**2 061 254**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	19	1 097 753	865 678
Kundfordringar	20	13 906	906
Fordringar hos koncernföretag		6 214	10 524
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		363 732	11 854
Övriga fordringar	21	279 555	110 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 189	2 606
Likvida medel	22	139 195	263 843
Summa omsättningstillgångar		**1 907 544**	**1 265 869**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 350 902**	**3 327 123**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		556	438
Ej registrerat aktiekapital		-	58
Övrigt tillskjutet kapital		1 049 177	887 539
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		631 410	506 855
Innehav utan bestämmande inflytande		394 369	361 224
Summa eget kapital		**2 075 512**	**1 756 114**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	89 411	57 577
Övriga avsättningar	24	-	1 088
Räntebärande skulder	25	860 531	1 144 305
Skulder till koncernföretag	25, 26	-	9 576
Skulder till intresseföretag/joint ventures	25	25 000	-
Övriga långfristiga skulder	25, 27	16 100	68 296
Leasingskulder	28	1 877	39 212
Summa långfristiga skulder		**992 919**	**1 320 054**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	933 231	164 128
Leverantörsskulder		23 846	11 909
Skulder till intresseföretag/joint ventures		5 932	-
Skatteskulder		6 480	3 925
Skulder till koncernföretag		8 655	2 887
Övriga kortfristiga skulder		280 117	42 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	24 210	25 703
Summa kortfristiga skulder		**1 282 471**	**250 955**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 350 902**	**3 327 123**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**253**	**106**	**522 645**	**363 295**	**165 252**	**1 051 551**
Årets resultat				173 737	48 428	**222 165**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-3 544	-155 276	**-158 820**
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande					505	**505**
Nyemissioner från tidigare år	106	-106				**0**
Nyemission	79	58	364 894		312 193	**677 224**
Utdelning				-26 633	-9 878	**-36 511**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**438**	**58**	**887 539**	**506 855**	**361 224**	**1 756 114**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**438**	**58**	**887 539**	**506 855**	**361 224**	**1 756 114**
Årets resultat				229 634	33 118	**262 752**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-35	35	**0**
Nyemissioner från tidigare år	58	-58			12	**12**
Nyemission	60		161 638		-20	**161 678**
Utdelning				-105 044		**-105 044**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**556**	**0**	**1 049 177**	**631 410**	**394 369**	**2 075 512**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 555 878 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Ej registrerat aktiekapital
Ej registrerat aktiekapital består av aktiekapital som ännu inte registerats hos Bolagsverket avseende nyemissioner som tecknats under året.

Övrigt tillskjutet kapital
I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		164 329	87 164
Realisationsresultat		-4 809	-10 315
Andel av resultat i intresseföretag/joint ventures		-215 112	-120 293
		-55 592	**-43 444**
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta		1 835	3 550
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta		-8 447	-
Betald inkomstskatt		68	-505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-62 136**	**-40 399**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-280 777	-725 270
Förändring av rörelsefordringar		-6 341	-4 524
Förändring av rörelseskulder		186 453	-48 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-162 801**	**-818 695**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-103 565	-342 753
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-401 599	-376 047
Försäljning av fastigheter		178 566	301 759
Förvärv/ försäljning av intresseföretag/joint ventures		143 872	-53 324
Förvärv/ försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar		-	1 889
Förändring av långfristiga fordringar		-348 256	-55 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-530 982**	**-524 433**
Finansieringsverksamheten	31		
Nyemission		161 677	365 880
Nyemission, innehav utan bestämmande inflytande		-	311 613
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	1 060
Utbetald utdelning		-105 044	-26 633
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-	-5 400
Upptagna räntebärande skulder		594 566	867 580
Amortering av räntebärande skulder		-86 849	-22 462
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		12	-7 275
Inbetalda insatser bostadsrättsföreningar		4 773	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**569 135**	**1 484 363**
Årets kassaflöde		**-124 648**	**141 235**
Likvida medel vid årets början		**263 843**	**122 608**
Likvida medel vid årets slut	22	**139 195**	**263 843**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga intäkter	3	11	1 000
Bruttoresultat		**11**	**1 000**
Central administration	5, 6	-33 975	-25 124
Rörelseresultat		**-33 964**	**-24 124**
Resultat från andelar i koncernföretag	34	-764	12 185
Finansiella intäkter	10	27 385	11 077
Finansiella kostnader	11	-29 128	-16 610
Resultat efter finansiella poster		**-36 471**	**-17 472**
Bokslutsdispositioner	35	23 261	2 720
Resultat före skatt		**-13 210**	**-14 752**
Skatt på årets resultat	13	5 921	-
ÅRETS RESULTAT		**-7 289**	**-14 752**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat		-7 289	-14 752
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-7 289**	**-14 752**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	12 137	4 656
Andelar i intresseföretag	15	531	25
Fordringar hos intresseföretag	16	500	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	4	-
Andra långfristiga fordringar	18	57 721	58 971
Aktiverade lånekostnader	37	-	703
Uppskjutna skattefordringar	23	5 921	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**76 814**	**64 355**
Summa anläggningstillgångar		**76 814**	**64 355**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 627 662	1 233 600
Fordringar hos intresseföretag		8 322	840
Skattefordran		43	1
Övriga fordringar	21	1 597	1 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 650	179
Summa kortfristiga fordringar		**1 639 274**	**1 236 158**
Kassa och bank	22	28 261	106 752
Summa omsättningstillgångar		**1 667 535**	**1 342 910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 744 349**	**1 407 265**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		556	438
Ej registrerat aktiekapital		-	58
Summa bundet eget kapital		**556**	**496**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 049 257	887 588
Balanserat resultat		42 721	162 517
Årets resultat		-7 289	-14 752
Summa fritt eget kapital		**1 084 689**	**1 035 353**
Summa eget kapital		**1 085 245**	**1 035 849**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		324 484	325 000
Summa långfristiga skulder		**324 484**	**325 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 000	-
Leverantörsskulder		523	1 298
Skulder till koncernföretag		258 793	44 288
Övriga kortfristiga skulder		15	291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	289	539
Summa kortfristiga skulder		**334 620**	**46 416**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 744 349**	**1 407 265**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**253**	**106**	**0**	**522 595**	**189 151**	**712 105**
Nyemissioner från tidigare år	106	-106				**0**
Nyemission	79	58		364 993		**365 130**
Upplösning uppskrivningsfond					-26 634	**-26 634**
Årets resultat					-14 752	**-14 752**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**438**	**58**	**0**	**887 588**	**147 765**	**1 035 849**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**438**	**58**	**0**	**887 588**	**147 765**	**1 035 849**
Nyemissioner från tidigare år	58	-58				**0**
Nyemission	60			161 669		**161 729**
Utdelning					-105 044	**-105 044**
Årets resultat					-7 289	**-7 289**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**556**	**0**	**0**	**1 049 257**	**35 432**	**1 085 245**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 555 878 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Ej registrerat aktiekapital
Ej registrerat aktiekapital består av aktiekapital som ännu inte registerats hos Bolagsverket avseende nyemissioner som tecknats under året.

Uppskrivningsfond

I posten uppskrivningsfond ingår avsättning motsvarande uppskrivningen av andelar i dotterföretag.

Överkursfond

Överkursfonden består av skillnanden mellan kvotvärdet för aktierna och erlagd likvid för de tecknade aktierna.

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

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 50 tkr (50).

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33 964	-24 124
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar		**-33 964**	**-24 124**
Erhållen ränta		1 035	32
Betald ränta		-26 388	-16 328
Betald inkomstskatt		-42	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-59 359**	**-40 443**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-360 728	-428 620
Förändring av rörelseskulder		211 395	44 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-208 692**	**-424 958**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-25	-416
Försäljning av dotterföretag		486	-
Förvärv av intresseföretag		-506	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-4	-
Förändring av långfristiga fordringar		-500	-11 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-549**	**-11 875**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		161 729	365 990
Utbetald utdelning		-105 044	-26 634
Upptagna långfristiga lån	31	74 065	149 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**130 750**	**488 606**
Årets kassaflöde		**-78 491**	**51 773**
Likvida medel vid årets början		**106 752**	**54 979**
Likvida medel vid årets slut		**28 261**	**106 752**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 36 nedan.

Moderbolag till Slättö Value Add 1 AB är Slättö VAI Partners AB, org nr 559262-3036. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 15:e april 2021.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

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

Ändrad redovisningsprincip avseende bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. De ändrade redovisningsprinciperna har inte medfört någon påverkan på jämförelsetalen.

Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka koncernen har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt. Enligt tidigare redovisningsprincip resultatavräknade koncernen bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar över tid (successiv vinstavräkning).

Intäkten redovisas, efter ändringen av redovisningsprincip, när det bestämmande inflytandet har lämnats över till slutkunden vilket innebär att slutkunden erhåller kontrollen över bostaden. Koncernen har gjort bedömningen att bestämmande inflytande inte längre föreligger när bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. Den avgörande faktorn i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

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 resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Intressebolag och joint ventures

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

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

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 rörelseresultatet.

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 bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och avtalstillgångar görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasingavtal

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

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

Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Aktiekapital

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Projekt- och Exploateringsfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla bostäder värderas till anskaffningsvärde och därefter med tillägg för produktionskostnader redovisas som omsättningstillgångar i balansräkningen, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan.

Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av koncernens färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Projekt- och exploateringsfastigheter upptas till anskaffningsvärde och redovisas som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Nedskrivningar

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

Lånekostnader

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. 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 fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Koncernen ingår avtal med bostadsrättsföreningar gällande byggnation av bostäder. Koncernen har gjort bedömningen att bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar föreligger. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför tills dess att slutkunderna har tillträtt. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

Ränteintäkter

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 29.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Andelar i intresseföretag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Värdering av fastigheter
I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas till bostadsrätter utgör projekt- och exploateringsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Slättö följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas genom projektbedömningar där antagande om projektets förväntade intäkter och kostnader görs.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 14.

Projekt- och exploateringsfastigheter
Projekt- och exploateringsfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

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

Intresseföretag och joint ventures
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts 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 inte är ett samarbetsarrangemang. 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.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

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

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	37 382	29 893	-	-
Övriga intäkter	5 748	3 330	11	1 000
Intäkter projektutveckling	24 004	890	-	-
Summa	**67 134**	**34 113**	**11**	**1 000**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	36 184	24 329	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	88 957	43 760	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	36 665	10 252	-	-
Summa	**161 806**	**78 341**	**0**	**0**

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 3 708 tkr (2 989).

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Drifts- och underhållskostnader	-8 456	-9 849	-	-
Fastighetsskatt	-2 239	-2 990	-	-
Administrationskostnader	-6 563	-443	-	-
Summa	**-17 258**	**-13 282**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Centraladministration	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Management fee koncernföretag	-23 206	-15 120	-23 206	-15 120
Övriga tjänster koncernföretag	-11 524	-6 273	-4 864	-4 836
Personalkostnader	-	-201	-	-198
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-9 770	-6 529	-4 439	-3 293
Redovisningstjänster	-3 315	-2 723	-727	-351
Övriga kostnader	-1 278	-1 028	-739	-1 326
Summa	**-49 093**	**-31 874**	**-33 975**	**-25 124**

Personalkostnader under 2019 består av styrelsearvode.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-2 378	-2 530	-1 471	-547
skatterådgivning	-149	-	-	-
övriga uppdrag	-156	-7	-	-
	-2 683	**-2 537**	**-1 471**	**-547**

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Resultatandel från intresseföretag/joint venture	176 692	120 293	-	-
Resultat vid avyttring	1 500	4 948	-	-
Summa	**178 192**	**125 241**	**0**	**0**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Orealiserad värdeförändring	28 741	-	-	-
Resultat vid avyttring	8 179	-	-	-
Summa	**36 920**	**0**	**0**	**0**

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Resultat från fastighetsförsäljningar	4 809	5 367	-	-
Summa	**4 809**	**5 367**	**0**	**0**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Ränteintäkter	1 057	130	1 035	28
Ränteintäkter, koncernföretag	30	82	26 349	11 045
Ränteintäkter, intresseföretag/joint ventures	8 447	1 112	1	4
Övriga finansiella intäkter	-	1	-	-
Summa	**9 534**	**1 325**	**27 385**	**11 077**

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Räntekostnader	-37 098	-29 688	-26 318	-15 946
Räntekostnader, koncernföretag	-440	-119	-1 610	-235
Räntekostnader, intresseföretag/joint ventures	-1 512	-	-	-
Avskrivning av lånekostnader	-2 987	-2 444	-1 122	-47
Övriga finansiella kostnader	-1 237	-1 359	-78	-382
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-74	-116	-	-
Summa	**-43 348**	**-33 726**	**-29 128**	**-16 610**

Not 12 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Orealiserad värdeförändring	134 270	168 865	-	-
Realiserad värdeförändring	-1 520	4 949	-	-
Summa	**132 750**	**173 814**	**0**	**0**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 277	-2 397	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-210	-32	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-31 068	-35 771	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	5 921	-	5 921	-
- avseende finansiella instrument	-5 921	-	-	-
- avseende obeskattade reserver	-772	-613	-	-
Summa	**-34 327**	**-38 813**	**5 921**	**0**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Resultat före skatt	297 079	260 978	-13 210	-14 752
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-63 575	-55 849	2 827	3 157
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-9 391	-2 128	-163	-45
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	53 888	34 212	749	2 653
Skatteeffekt underskottsavdrag	1 316	-5 044	2 879	-4 582
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-235	-	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-13 954	-11 148	-371	-1 183
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-2 166	1 176	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-210	-32	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-34 327**	**-38 813**	**5 921**	**0**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 68 194 tkr (fg år 76 366 tkr).

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående verkligt värde	1 292 638	719 172
Tillgångsförvärv	108 379	342 754
Investeringar i fastigheter	400 510	376 047
Avyttring av fastigheter	-175 283	-314 200
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	134 270	168 865
Summa	**1 760 514**	**1 292 638**

Väsentliga åtaganden

I samband med att koncernen har avyttrat tre fastigheter (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Hyllie, Malmö, finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projketet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheterna i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2021.

Koncernen har ett åtagande om att färdigställa avyttrade projektet Parasollet i Lund. Projektet är i produktion och beräknas färdigställt under 2021.

Fastigheter ägda av Slättö Value Add 1 AB

Koncernens fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastighet.

Slättö Value Add 1 AB:s värderingsprocess innebär att Slättö har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-16 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Antal värderingsobjekt	24	9
Värdetidpunkt	2020-12-31	2019-12-31
Inflationsantagande	0	2,0%
Kalkylperiod	10-16 år	10-19 år
Direktavkastning	3,72-7,00%	4,22-7,00%
Långsiktig vakans	4,7%	0,6-9,8%
Marknadshyra	107 - 3 197 kr/kvm	937-3 332 kr/kvm
DoUH-kostnader	180 kr/kvm	145-610 kr/kvm

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

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

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

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

	Förändring +/-	**Resultateffekt i tkr**
Direktavkastning	0,25%	- 71 655/ + 80 362
Hyresintäkt	5%	+ 132 617/- 132 617
Driftskostnader	5%	-27 638 /+ 27 638
Vakansgrad	2,0%	- 55 623 / + 34 640

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 15 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	614 475	435 696	25	-
Förvärv	46 883	57 275	6	25
Villkorade aktieägartillskott	2 877	1 700	-	-
Återbetalade aktieägartillskott	-5 800	-636	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	500	-	500	-
Resultatandel	178 192	120 293	-	-
Utdelning	-304 600	-1 310	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-3 700	1 457	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528 827	614 475	531	25
Utgående redovisat värde	**528 827**	**614 475**	**531**	**25**

Joint ventures

			Koncernen	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Ringstorp Projekt AB	556987-1022	Lund	50,0%	5 762
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	9 600
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0%	77 262
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm	50,0%	54 479
Klinga Logistikpark Holding AB	559187-0596	Stockholm	50,0%	71 410
Fyrislundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm	50,0%	21 117
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm	50,0%	2 064
Slättö Sveaviken 1 Holding AB	559245-0133	Stockholm	50,0%	156 653
Slättö PU 6 AB	559067-1953	Stockholm	50,0%	302
Summa redovisat värde joint ventures				**398 649**

Intresseföretag

			Koncernen	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Randviken Fastighets AB	559103-1983	Stockholm	22,0%	128 108
Evolv Bostadsutveckling AB	559090-6623	Stockholm	15,2%	1 013
Evolv Bostadsutveckling Holding AB	559110-5944	Stockholm	17,5%	551
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	25,0%	506
Summa redovisat värde intresseföretag				**130 178**

Summa redovisat värde intresseföretag och joint ventures	**528 827**

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

Koncernens andel av nettotillgångarna i intresseföretagen och joint ventures motsvarar generellt sett det redovisade värdet på andelarna.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Randviken Fastighets AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	4 769	Tillgångar	952 090
Resultat före värdeförändringar och skatt	-210 294	Eget kapital	581 450
Årets resultat	-142 331	Skulder	370 640

Koncernen har under året erhållit utdelning om 279 600 tkr från Randviken Fastighets AB.

Slättö Sveaviken 1 Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	0	Tillgångar	1 020 290
Resultat före värdeförändringar och skatt	-6 325	Eget kapital	313 306
Årets resultat	303 206	Skulder	706 984

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 tkr från Slättö Sveaviken 1 Holding AB.

			Moderbolaget	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	25
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	25,0%	506
				531

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 16 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående värde	55 000	-	-	-
Tillkommande poster	91 129	55 000	500	-
Avgående poster	-52 672	-	-	-
Summa	**93 457**	**55 000**	**500**	**0**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	-	-	0	-
Förvärv	4	-	4	-
Erhållet via utdelning	123 144	-	-	-
Försäljningar	-123 144	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	0	4	0
Utgående redovisat värde	**4**	**0**	**4**	**0**

Koncernen

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Redovisat värde**
MarkPrinsen AB	559229-5009	Stockholm	7 000	4
				4

Moderbolaget

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Redovisat värde**
MarkPrinsen AB	559229-5009	Stockholm	7 000	4
				4

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående värde	59 929	47 512	58 971	47 512
Tillkommande poster hänförliga till säljarreverser	-	12 417	-	11 459
Avgående poster	-1 250	-	-1 250	-
Summa	**58 679**	**59 929**	**57 721**	**58 971**

Not 19 Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående värde	865 678	140 408	-	-
Kostnadsförda projekt	-208	-	-	-
Investeringar	248 867	725 270	-	-
Avyttringar	-16 584	-	-	-
Summa	**1 097 753**	**865 678**	**0**	**0**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 20 Kundfordringar	**Koncernen**		**Moderbolaget**	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Kundfordringar brutto	15 101	1 404	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 195	-498	-	-
Utgående redovisat värde	**13 906**	**906**	**0**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-498	-	-	-
Sålda avsättningar	-	32	-	-
Återvunna kundfordringar	97	-	-	-
Årets förändring/reservering	-794	- 530	-	-
Avsättning vid årets slut	**-1 195**	**-498**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	5 089	906	-	-
Förfallna < 30 dagar	8 717	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	46	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	54	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**13 906**	**906**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	1 195	498	-	-
Summa kundfordringar	**15 101**	**1 404**	**0**	**0**

Bolaget har redovisat förluster på 698 tkr (530) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 21 Övriga fordringar

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Moms	33 130	-	-	13
Fordringar i samband med försäljning av fastighe	1 250	1 307	1 250	1 250
Erlagd handpenning	107 788	102 000	-	-
Fordran försäljning aktier	135 089	-	-	-
Reversfordran	-	5 000	-	-
Ej utbetalt tillskott från minoritetsägare	-	580	-	-
Skattekonto	1 305	1 214	254	275
Övriga poster	993	357	93	-
Summa	**279 555**	**110 458**	**1 597**	**1 538**

Not 22 Likvida medel

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Kassa och bank	139 195	263 843	28 261	106 752
Summa	**139 195**	**263 843**	**28 261**	**106 752**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-5 921	-	-5 921	-
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	87 755	56 687	-	-
- avseende finansiella instrument	5 921	-	-	-
- avseende övriga poster	1 656	890	-	-
Summa	**89 411**	**57 577**	**-5 921**	**0**

Not 24 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2020-12-31	**2019-12-31**
Uppskjuten lagfartskostnad	-	1 088
Summa	**0**	**1 088**

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående saldo	1 088	-
Nya avsättningar	-	1 088
Ianspråktaget belopp	-1 088	-
Summa	**0**	**1 088**

Not 25 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2020-12-31	**2019-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	860 531	1 144 305
Skulder till koncernföretag	-	9 576
Skulder till intressebolag	25 000	-
Övriga räntebärande skulder	16 100	11 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	933 231	164 128
Summa	**1 834 862**	**1 329 259**

Not 26 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående värde	9 576	-	-	-
Tillkommande poster	-	9 576	-	-
Avgående poster	-9 576	-	-	-
Summa	**0**	**9 576**	**0**	**0**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 27 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående värde	68 296	117 171	-	-
Amortering	-	-28 107	-	-
Tillkommande poster	11 645	-	-	-
Omklassificeringar	-63 841	-31 573	-	-
Skulder hänförliga till förvärv	-	10 805	-	-
Summa	**16 100**	**68 296**	**0**	**0**

Not 28 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 74 tkr (116) för 2020 och klassificeras som en finansiell kostnad.

	Koncernen	
	2020	**2019**
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	66	742
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	263	2 160
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	262	28 500
Summa	**591**	**31 402**

Not 29 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar samt likvida medel. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 29 Finansiella risker och finanspolicy

Likviditet och refinansieringsrisk

Koncernens betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. I Slättös finanspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som minimerar risken för att bolaget hamnar i likviditetsproblem. Målsättningen är att upprätthålla en jämn löptidsprofil för utestående skulder för att hantera refinansiering jämnt över tiden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2020. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2020. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 december 2020

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	933 231	128 806	737 085	-
Övriga skulder	65 957	16 100	-	-
Leverantörsskulder	23 846	-	-	-
Upplupen räntekostnad	9 877	-	-	-
	1 032 911	**144 906**	**737 085**	**0**

Per 31 december 2019

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	164 128	335 474	818 407	-
Övriga skulder	44 823	68 296	-	-
Leverantörsskulder	13 645	-	-	-
Upplupen räntekostnad	10 654	119	-	-
	233 250	**403 889**	**818 407**	**0**

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

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 267 005 tkr (580 002) per 31 december 2020.

Hantering av kapital

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

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Forts. Not 29 Finansiella risker och finanspolicy

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder		**2020**	
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	58 679	-	-
Kundfordringar	13 906	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	8 497	-	-
Övriga fordringar	492 567	-	-
Likvida medel	139 195	-	-
Summa	**712 844**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	860 531
Övriga långfristiga skulder	-	-	16 100
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	933 231
Leverantörsskulder	-	-	23 846
Övriga skulder	-	-	65 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	9 877
Summa	**0**	**0**	**1 909 542**

		2019	
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	114 929	-	-
Kundfordringar	906	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	739	-	-
Övriga fordringar	131 551	-	-
Likvida medel	263 843	-	-
Summa	**511 968**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 153 881
Övriga långfristiga skulder	-	-	68 296
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	164 128
Leverantörsskulder	-	-	13 645
Övriga skulder	-	-	44 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	10 773
Summa	**0**	**0**	**1 455 546**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Förskottsbetalda hyror	6 834	5 317	-	-
Upplupna räntekostnader	6 491	10 654	-	-
Övriga poster	10 885	9 732	289	539
Summa	**24 210**	**25 703**	**289**	**539**

Not 31 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	1 222 177	537 519	325 000	175 000
Kassaflödespåverkande förändringar	437 540	845 118	-935	149 250
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar till kortfristiga räntebärande skulder	-694 103	-160 460	-	-
Omklassificeringar till rörelseskulder	-63 841	-	-	-
Övriga omklassificeringar	-	-	-703	-
Förvärv	-4 814	-	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	2 612	-	1 122	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2 060	-	-	750
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**901 631**	**1 222 177**	**324 484**	**325 000**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	164 128	3 668	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	75 000	-	75 000	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	694 103	160 460	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**933 231**	**164 128**	**75 000**	**0**

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 284 342	1 239 544	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	248 633	583 615	50	50
Företagsinteckningar	5 000	5 000	5 000	5 000
Summa	**1 537 975**	**1 828 159**	**5 050**	**5 050**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 423 509	509 042
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	463 976	51 554	463 976	51 554
Villkorat aktieägartillskott	50	50	50	50
Summa	**464 026**	**51 604**	**1 887 535**	**560 646**

I samband med att koncernen har avyttrat sex fastigheter avseende del av Bromstenstaden finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward funding-struktur vilket innebär att köparen finansierar projektets uppförande.

I samband med att koncernen har avyttrat tre fastigheter avseende projekt Hyllie Gärde finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet med en återstående investeringsvolym om ca 226 mkr. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheterna i samband med färdigställande.

I samband med att koncernen har avyttrat en fastighet avseende projekt Parasollet finns en förpliktelse och åtagande att uppföra fastigheten och färdigställa projektet med en återstående investeringsvolym om ca 50 mkr. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheterna i samband med färdigställande.

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

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

Not 34 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	**2019**
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-764	12 396
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-211
Summa	**-764**	**12 185**

Not 35 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2020	**2019**
Erhållna koncernbidrag	23 261	2 720
Summa	**23 261**	**2 720**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 36 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	4 867	165
Förvärv	25	391
Ovillkorade aktieägartillskott	7 456	4 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 348	4 867
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-211	-
Årets nedskrivningar	-	-211
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-211	-211
Utgående redovisat värde	**12 137**	**4 656**

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	3 143
Slättö Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	2 548
Slättö VII Holding 3 AB	559195-9092	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 4 AB	559103-6511	Stockholm	100,0%	4 391
Slättö VII Holding 6 AB	559235-0952	Stockholm	100,0%	1 955
				12 137

Not 37 Aktiverade lånekostnader

	Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	750	-
Anskaffningar	-	750
Omklassificering	-750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	750
Ingående avskrivningar	-47	-
Försäljningar/Avyttringar	-	-47
Omklassificering	47	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-47
Utgående redovisat värde	**0**	**703**

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 38 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Moderföretag				
Köpta tjänster	-49 502	-30 230	-27 560	-19 051
Ränteintäkter		27		26
Räntekostnader	-90		-90	
Fordringar	5 997	1 937	5 100	1 365
Skulder	8 655	12 344	1 157	
Dotterföretag				
Sålda tjänster			11	1 000
Ränteintäkter			26 349	11 019
Räntekostnader			-1 520	-235
Fordringar			1 622 562	1 232 235
Skulder			257 636	44 288
Intresseföretag/joint ventures				
Sålda tjänster	300	600		
Ränteintäkter	8 447	1 112	1	4
Fordringar	363 732	66 854	8 322	840
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	-1 106	-744	-551	-905
Sålda fastigheter	97 410	314 200		
Ränteintäkter	30	55		
Räntekostnader	-350	-119		
Fordringar	217	8 587		
Skulder		119		

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% (100) av försäljningen och 82,7% (79,4) av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. Slättö Value Add I AB har via dotterbolag ingått ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 15% av Neptunia Invest AB som i sin tur ägs av Brofund Group AB vilket är högsta koncernmodern.

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

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 39 Händelser efter balansdagen

Förvärv

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Finansiering

Moderbolaget Slättö Value Add I AB har emitterat en obligation om 500 mkr till ränta 7,5% med en löptid om 4 år. Emissionslikviden kommer att användas för refinansiering av befintlig junior skuld, för fortsatta investeringar i befintlig portfölj samt för förvärv inom ramen för fondens strategi.

Kreditivfinansiering om totalt 150 mkr upphandlades för bostadsprojektet Sandtorp i Norrköping samt hotellprojektet Uppsala Longstay i Uppsala.

Emission

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Slättö Value Add I AB
556994-4464

Not 40 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 035 353 305
Utdelning	-105 043 618
Överkursfond	161 668 705
Årets resultat	-7 289 418
	1 084 688 974

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna, aktieslag C, utdelas 444,16 SEK per preferensaktie	109 912 722
i ny räkning balanseras	974 776 252
	1 084 688 974

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Karlsson
Ordförande

Erik Dansbo

Staffan Unge

Christian Bratt
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: 4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2021

1001 ÅR Slättö Value Add 1 AB (koncern) 2020 (2021-04-06).pdf
(886447 byte)
SHA-512: 4d8c76161e9dfae6f0b3aae08b362e8e2bcb3
56e37aa2be50c09078cbdc96f3b53ab1c460d6e3f06610
9be7e7549eef4991669a45d978403cd8deab8e79e6756

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-06 17:06:48 (CET)

Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se 198503161997
85.229.64.244
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-07 09:43:25 (CET)

Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se 198003070474
80.216.0.125
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-06 17:17:52 (CET)

Staffan Erik Unge

staffan.unge@slatto.se 198301087535
151.236.200.13
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-06 17:14:14 (CET)

Christian Johan Bratt

christian.bratt@slatto.se 199002262732
151.236.200.13
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-07 16:58:19 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309087275
145.62.64.99
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

1001 ÅR Slättö Value Add 1 AB (koncern) 2020 (2021 04 06)

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
4d28eedcce5d1dea90c561386f3d449fe61b83fb134b9a3000018c6158fddf8e99277d99a9a252c80023f38095bdbe3a9314e6180779a36680c483b39e5f3b93

Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Value Add I AB (publ), org.nr 556994-4464

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Value Add I AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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

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

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

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

Assently: 1ff3ccf8689b2cc38b30b04ff4ad8f163f3254645e951831ad661ed244bcd76b2a847d6d0b0ff7bdac932726362e570aab04e9c878f78f84acc770ff912faad0

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 av Slättö Value Add I AB (publ) för år 2020 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: 1ff3ccf8689b2cc38b30b04ff4ad8f163f3254645e951831ad661ed244bcd76b2a847d6d0b0ff7bdac932726362e570aab04e9c878f78f84acc770ff912faad0

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2021

RB Slättö VAI.docx
(68798 byte)
SHA-512: e9bd2047efe160ee65110b129e09d76b8e0a9
9c8227ce746c059ceae3f6465d2f067d12b08c8eb1f858
dd33092b43c35e8228bb792e1f7e6bb2c2121260f9f30

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-07 16:59:44 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309087275
145.62.64.99
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

RB Slättö VAI

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
1ff3ccf8689b2cc38b30b04ff4ad8f163f3254645e951831ad661ed244bcd76b2a847d6d0b0ff7bdac932726362e570aab04e9c878f78f84acc770ff912faad0

Om detta kvitto

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