

Slättö Invest AB
Org nr 556986-5453

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- rapport över totalresultat, koncernen	7
- rapport över finansiell ställning, koncernen	8
- rapport över förändring eget kapital, koncernen	10
- rapport över kassaflöden, koncernen	11
- resultaträkning, moderbolaget	12
- balansräkning, moderbolaget	13
- förändring av eget kapital, moderbolaget	15
- kassaflödesanalys, moderbolaget	16
- tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget	17

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget Slättö Invest AB registrerades den 15 oktober 2014. Bolaget ägs till 100 % av Slättö Holding AB, 556932-0541, med säte i Stockholm.

Koncernen är organiserad i tre stycken dotterbolag.

- Slättö Förvaltning AB, 556920-6724
- Slättö Projektutveckling AB, 556994-4464
- Military Work i Sverige AB, 556892-5415

Slättö Förvaltning AB:s verksamhet är att direkt och indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter genom sina dotterbolag,

- Slättö I AB (publ)
- Slättö II AB
- Slättö III AB (publ)
- Slättö IV AB
- Slättö Bostäder AB

Slättö Projektutveckling AB:s verksamhet är att köpa, förädla och avyttra fastigheter genom sina dotterbolag. Verksamheten ska genomföra utveckling av nyproducerade bostäder i expansiva områden i Sverige. Koncernens projektportfölj omsluter knappt 2 500 lägenheter i olika faser av utveckling belägna i Stockholmsregionen, Öresundsregionen och regionstäder i Mellansverige.

Military Work i Sverige AB:s verksamhet erbjuder den civila marknaden kvalitativ inhyrning och rekrytering av ledare, specialister och medarbetare med bakgrund i Försvarsmakten såväl nationellt som internationellt samt personalentreprenader där handlingskraft, pålitlighet och kvalitet utmärker leveransen och personalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Slättö Invest AB förvärvade dotterbolagen Slättö Projektutveckling AB och Military Work i Sverige AB under 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i dotterbolagen:

Slättö Förvaltning AB:

Slättö I och Slättö III

Slättö I och Slättö III har under det fjärde kvartalet 2016 tecknat avtal om avyttring av fastighetsbestånd i underliggande fastighetsägande bolag inom respektive koncern till köparen Lansa Fastigheter AB. Fastigheterna som avyttras avser bestånd i Karlstad, Knivsta, Linköping, Umeå och Örebro om ett underliggande fastighetsvärde om 1.542 mkr. Totalt avyttras 718 lägenheter och två kommersiella lokaler.

Tillträde sker under tre etapper enligt avtal. Det första tillträdet skedde under det fjärde kvartalet 2016 och kommande tillträden för resterande fastighetsbestånd beräknas ske under första och andra kvartalet 2017. De ej frånträdde bolagen per 2016-12-31 innehar ett underliggande fastighetsvärde om 753 mkr.

Slättö II

Slättö II har under det fjärde kvartalet 2016 tecknat avtal om avyttring av underliggande fastighetsägande bolag, Stadsvakten AB, till Köparen Västerkulla Hotell Holding AB. Bolaget frånträdde den 1 december 2016. Köpeskillingen i transaktionen motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 78 mkr.

Slättö IV

Den 2 november 2016 registrerades återstoden av den emission som beslutades den 22 december 2015. Aktiekapitalet i bolaget uppgår efter emissionen till 74 250 kronor.

Slättö Bostäder

Under 2016 har Slättö förvärvat bolaget Slättö Bostäder. Slättö Bostäder har tecknat ett ramtal med fastighetsutvecklaren Magnolia Bostad om möjliga projekt som bolaget har möjlighet att förvärva under perioden år 2017-2019.

Slättö Projektutveckling AB:

Bolaget har erhållit markanvisningar på följande platser under året:

- Inre Hamnen, Norrköping
- Sandtorp, Norrköping
- Örnros, Örebro
- Sörbyängen, Örebro
- Brunshög, Lund
- Nya Hamnen, Norrtälje

Bolaget har under året gjort följande förvärv:

- Östanå Slott Fastighets AB
- Östanå Slott AB
- Skanör Fastighetsutveckling AB inkl dotterbolag
- Bolite Omsorgsfastigheter AB

Skanör Fastighetsutveckling AB uppför bostadsrätter i Helsingborg och Lund. Lund utgörs av projektet Råbylund etapp 1 och etapp 2. Etapp 1 har av kommunen förvärvat mark och produktion av 16 radhus pågår. Marken har under året avyttrats till en bostadsrättsförening. Etapp 2 kommer påbörjas under 2017. Projektet i Helsingborg ägs till 50% och utgörs av två etapper med ytterligare optionsrätt. Etapp 1 är under produktion och etapp två förväntas produktionssättas under 2017.

Under fjärde kvartalet 2016 har bolaget tecknat aktieöverlåtelseavtal om att sälja Slättö PU 3 AB, Slättö PU 5 samt Slagsta Utveckling 2 AB. Detta har resulterat i en positiv resultat effekt om 448 Mkr.

Military Work i Sverige AB

Under 2016 förvärvades resterande 80% i dotterbolaget MW Logistikpartner AB. Koncernen ökade sin omsättningstillväxt med 289% mot föregående år. Bolaget har etablerat sitt första lokalkontor i Malmö och startar upp ytterligare två i början av 2017 i Boden och Jönköping.

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

Kommersiell risk

Den huvudsakliga verksamheten i Slättö Förvaltning utgörs av att direkt eller indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto och värdeökning från fastigheter föreligger en risk att mindre attraktiva projekt förvärvas som resulterar i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är bland annat läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

De främsta riskerna i Slättö PU:s verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan.

Refinansieringsrisk

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller andra finansieringsbedömning av koncernen för att nå kommersiell framgång på marknaden. Mot bakgrund av marknadsvärdet för Koncernens fastigheter, de tecknade hyresavtalen samt Koncernens soliditet bedöms refinansieringsrisken som låg på kort och medellång sikt. Genom att sprida låneportföljens förfallotider i olika intervall blir också refinansieringsrisken mindre. Ingen maximal kreditförfallotid per kredit är fastslagen. Kreditförfallotid är beroende av finansieringsbehovet.

Ränterisk

Utvecklingen på den finansiella marknaden kan påverka räntenivåerna vid upplåning, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse. Ränterisk beskrivs ingående och hanteras via Slättö Förvaltnings finanspolicy.

Operativa risker

- Projektrisker

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Risk finns även att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal och avtalsmallar och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas av respektive styrelse.

Vid produktionsstart finns även osäkerhet om försäljning och risken att få köpa tillbaka osålda lägenheter vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen. Koncernen hanterar dessa risker med en optimerad effektivitet i planering och produktion.

- Prisutveckling

Prisfall på bostäder under projekttiden gör att det finns risk att bostäderna blir svårsålda eller projektet olönsamt. Genom etappstarter innebär detta möjligheten till att anpassa priserna till efterfrågan.

- 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 dessa risker genomförs vid förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera.

Miljöpåverkan

Slättö:s verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck i utvecklande av en hållbarhetsplan samt vid val av leverantör för produktionen och vid val av produktionsmetod.

Egna aktier

Bolagets aktiekapital består av 50 Tkr.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Koncernen har hittills utvecklats väl och har visat god genomförandeförmåga inom respektive affärsområde.

Styrelsen finner inte anledning att revidera målsättning och upplever heller inte några omvärldsfaktorer vilka medför ökad riskexponering än tidigare.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
<u>Koncernen</u>			
Nettoomsättning	tkr	172 036	-
Rörelseresultat	tkr	390 725	26 807
Balansomslutning	tkr	3 365 927	1 812 447
Antal anställda	st	175	3
Soliditet	%	55	49
Avkastning på totalt kapital	%	24,7	1,5
Avkastning på eget kapital	%	44,2	3,0
<u>Moderbolaget</u>			
Nettoomsättning	tkr	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	78 984	-173
Balansomslutning	tkr	219 030	9 103
Antal anställda		-	-

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av justerat totalt kapital (balansomslutningen).

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt av justerat eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolag står:

Balanserade vinstmedel	1
Övrigt fritt EK	0
Årets resultat	78 930 040
	<hr/>
	kronor
	<u>78 930 041</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	78 930 041
	<hr/>
	kronor
	<u>78 930 041</u>

Rapport över totalresultat, koncernen	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Värdeförändring	5	420 124	0
Nettomsättning	3, 4	172 036	0
Övriga intäkter	10	5 896	26 844
Kostnader för tjänster	11	-102 008	0
Kostnader för projekt och exploateringsfastigheter		-28 741	0
Central administration	6, 11	-64 898	-37
Driftskostnader		-11 684	0
Rörelseresultat		390 725	26 807
Resultat från koncernföretag		467 437	0
Resultat från intresseföretag		-896	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	-13 031	0
Finansiella intäkter	7	262	0
Finansiella kostnader	7	-13 772	-136
Resultat efter finansiella poster		830 725	26 671
Koncernbidrag		-53	173
Resultat före skatt		830 672	26 844
Aktuell skatt	8	-435	0
Uppskjuten skatt	8	-19 015	0
Årets resultat		811 222	26 844
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		811 222	26 844
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		205 092	18 791
Innehav utan bestämmande inflytande		603 130	8 053
Summa totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		205 092	18 791
Innehav utan bestämmande inflytande		603 130	8 053

Rapport över finansiell ställning, koncernen	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill	17	13 331	0
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	23	1 600 223	1 712 793
Inventarier, verktyg och installationer	24	439	474
		<u>1 600 662</u>	<u>1 713 267</u>
Andelar i intresseföretag		5 580	0
Derivatinstrument		0	2 025
Långfristiga fordringar	25	24 253	159
Uppskjutna skattefordringar	8, 26	13 691	6 321
		<u>43 524</u>	<u>8 505</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 657 517</u>	<u>1 721 772</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Projekt och exploateringsfastigheter		75 381	0
Tillgångar som innehas för försäljning	27	704 440	0
Pågående arbete för annans arbete		1 202	0
		<u>781 023</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	25, 28	16 066	7 082
Derivatinstrument		0	424
Fordringar hos koncernföretag	25	42 124	11 310
Övriga kortfristiga fordringar	16, 25	512 043	10 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25, 29	5 640	10 081
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	25	29 280	0
		<u>605 153</u>	<u>39 673</u>
<u>Likvida medel</u>	14, 25	322 234	51 002
Summa omsättningstillgångar		<u>1 708 410</u>	<u>90 675</u>
Summa tillgångar		<u>3 365 927</u>	<u>1 812 447</u>

Rapport över finansiell ställning, koncernen	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	20		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		0	-29 913
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		219 963	48 704
		<u>220 013</u>	<u>18 841</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		1 617 329	872 747
Summa eget kapital		<u>1 837 342</u>	<u>891 588</u>
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		96	0
Summa avsättningar		<u>96</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 25	530 902	611 178
Uppskjuten skatteskuld	8, 25	85 462	75 051
Övriga skulder	25	64 588	107 706
Derivatinstrument	25	938	661
Summa långfristiga skulder		<u>681 890</u>	<u>794 596</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 25	607 720	7 337
Förskott från kunder	25	10	1
Leverantörsskulder	25	93 236	33 544
Skulder till koncernföretag		0	9 112
Skatteskulder	25	1 285	0
Aktuella skatteskulder		0	1 937
Derivatinstrument	25	2 697	232
Övriga skulder	13, 18, 25	60 383	56 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 25	60 652	18 070
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	20 616	0
Summa kortfristiga skulder		<u>846 599</u>	<u>126 263</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 365 927</u>	<u>1 812 447</u>

Ställda säkerheter specificeras i Not 15.

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

	<u>Not</u>	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt</u> <u>tillskjutet</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat inkl.</u> <u>årets resultat</u>	<u>Innehav utan</u> <u>bestämmande</u> <u>inflytande</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Vid årets början	20	-	-	-	-	-
Transaktioner med bolagets ägare						
Inbetalt aktiekapital		50	-	-	864 694	864 744
Årets totalresultat				18 791	8 053	26 844
Utdelning till aktieägare		-	-	-	-	-
Per den 31 december 2015		<u>50</u>	<u>0</u>	<u>18 791</u>	<u>872 747</u>	<u>891 588</u>
Ändrad princip beräkning av kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	2 201	-2 201	-
Justerat IB per 1 januari 2016		<u>50</u>	<u>0</u>	<u>20 992</u>	<u>870 546</u>	<u>891 588</u>
Årets totalresultat				208 092	603 130	811 222
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare		-	-	-6 262	-175 775	-182 037
Återbetalning aktieägartillskott		-	-	-2 367	-900	-3 267
Aktieägartillskott		-	-	-	312 335	312 335
Transaktioner mellan delägare		-	-	-492	7 993	7 501
Per 31 december 2016		<u>50</u>	<u>0</u>	<u>219 963</u>	<u>1 617 329</u>	<u>1 837 342</u>

Villkorade aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott uppgående till 359 540 Tkr (0 Tkr)

Rapport över kassaflöden, koncernen	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		831 754	26 671
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	22	-899 849	-26 420
Betald skatt		-1 370	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-69 465	251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager		-75 381	0
Förändring av rörelsefordringar		-128 606	-424
Förändring av rörelseskulder		87 821	-1 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-185 631	-1 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		0	52 273
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 114 272	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-6 181	0
Sålda materiella anläggningstillgångar		367 005	0
Investeringar i intressebolag		-6 476	0
Investeringar i finansiella instrument		-13 236	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-773 160	52 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		3 627	0
Upptagna lån		1 184 196	0
Amortering av skuld		-85 098	0
Erhållna aktieägartillskott		309 335	0
Utbetald utdelning		-182 037	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 230 023	0
Årets kassaflöde		271 232	50 952
Likvida medel vid årets början		51 002	50
Likvida medel vid årets slut		322 234	51 002

Resultaträkning, moderbolaget	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Central administration	11	-135	-37
Rörelseresultat		-135	-37
Resultat från andelar i koncernföretag		78 930	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		250	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-61	-136
		<u>79 119</u>	<u>-136</u>
Resultat efter finansiella poster		78 984	-173
Bokslutsdispositioner		-54	173
Årets resultat		<u>78 930</u>	<u>0</u>

Balansräkning, moderbolaget	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	9	158 161	9 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>162 661</u>	<u>9 100</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		55 535	0
Övriga kortfristiga fordringar	16	1	0
		<u>55 536</u>	<u>0</u>
<u>Kassa och bank</u>	14	833	3
Summa omsättningstillgångar		<u>56 369</u>	<u>3</u>
Summa tillgångar		<u>219 030</u>	<u>9 103</u>

Balansräkning, moderbolaget	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	20		
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		139 920	0
		<u>139 970</u>	<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		78 930	1
Summa eget kapital		<u>218 900</u>	<u>51</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	1
Skulder till koncernföretag	18	0	9 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	130	20
Summa kortfristiga skulder		<u>130</u>	<u>9 052</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>219 030</u>	<u>9 103</u>

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserad vinst eller förlust</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Vid årets början	20	50	-	-	1	51
Resultatdisposition enligt årsstämma:		-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning		-	-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	-	-
Per den 31 december 2015		50	0	0	1	51
Resultatdisposition enligt årsstämma:		-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning		-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-	-
Uppskrivningsfond		-	139 920	-	-	139 920
Årets resultat		-	-	-	78 930	78 930
Per den 31 december 2016		50	139 920	0	78 931	218 901

Villkorade aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott uppgående till 0 Tkr (0 Tkr)

Kassaflödesanalys, moderbolaget

	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	78 983	-172
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Realisationsresultat	-5 050	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>73 933</u>	<u>-172</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-51 059	0
Förändring av rörelseskulder	-16 682	2 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>6 192</u>	<u>2 093</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-4 719	-5 340
Avyttring av dotterföretag	3 857	3 200
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-5 362</u>	<u>-2 140</u>
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital	0	50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>0</u>	<u>50</u>
Årets kassaflöde	830	3
Likvida medel vid årets början	3	0
Likvida medel vid årets slut	<u>833</u>	<u>3</u>

Tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget

Not 1 Allmän information

Slättö Invest AB (organisationsnummer 556986-5453) och dess dotterföretags verksamhet är att direkt eller indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter, dels att bedriver bemanning, rekrytering, utbildning samt head-hunting med försvarsmaktsutbildad personal samt dels att investera i andra företag vars verksamheter har betydande tillväxtpotentialer och värdeutvecklingspotential.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderföretaget Slättö Invest AB och dess dotterföretag enligt nedan tillsammans benämnd Koncernen eller bara Slättö.

- Slättö Förvaltning AB
- Military work i Sverige AB
- Slättö Projektutveckling AB

Slättö Holding AB (organisationsnummer 556932-0541) är moderföretag till Slättö Invest AB (556986-5453). Företaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Grevturegatan 19, 114 38 Stockholm.

Styrelsen har den 14 april 2017 godkänt koncernredovisning avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2016 för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 14 april.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

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

2.1 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. 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 4.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under Not 2.4 "Moderbolagets redovisningsprinciper".

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.

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid

upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas 3 värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet. För finansiella skulder så ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. EU har antagit och godkänt standarden under december 2016. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018. Standarden blev godkänd av EU under december 2016. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna då standarden inte omfattar hyresintäkter men kan leda till utökade upplysningskrav.

IFRS 16 "Leases". I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Koncernen är leasetagare avseende kontorslokaler bedömer preliminärt att standarden inte kommer att innebära några väsentliga förändringar då leasegivarens redovisning inte innebär några större förändringar. Företaget agerar inte leasetagare utan endast leasgivare. För leasgivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen förutom utökade upplysningskrav i de finansiella rapporterna. Företaget bedömer att effekterna av standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Koncernredovisning

2.2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Dotterföretag

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.

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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan.

Slättö PU ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Slättö PU:s färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skäligen 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 redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås

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 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.

2.6 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 Not 10 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.

2.7 Finansiella instrument - generellt

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

2.7.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, samt övriga finansiella skulder. 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. Koncernens fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av valutaterminer.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Övriga finansiella skulder

Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

2.7.2 Redovisning och värdering

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder 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.

2.7.3 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.

2.7.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

2.7.5 Derivatinstrument

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

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstår under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om

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

2.8 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.

2.9 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.

Enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel särredovisas Bolagets klientmedel som redovisningsmedel.

2.10 Aktiekapital

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

2.11 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.

2.12 Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

2.14 Ersättning till anställda

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

2.15 Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. 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.

Slättö PU:s projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Slättö PU ingår ett entreprenadavtal och som beställare finns vanligtvis en bostadsrättsförening. Projektets avtalsstruktur mot beställare möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11 Entreprenadavtal vilket innebär succesiv vinstavräkning.

Principen om succesiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Intäkter baseras på upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Huvuddelen av Koncernens verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet innebär entreprenadprojekt med produktion på försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Försäljning av tjänster på löpande räkning

Koncernen säljer personalrelaterade tjänster såsom bemanning, rekrytering samt headhunting till sina kunder kunder. Försäljningen av tjänster intäktsförs i den period när tjänsten är utförd. Intjänade men ännu ej fakturerade arbeten per balansdagen redovisas som upplupna intäkter.

Försäljning av tjänster till fast pris

Vid försäljning av konsulttjänster till fast pris redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

2.16 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.

2.17 Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Slättö är leasagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av kontor och ett fåtal bilar samt kontorsmaskiner. För ytterligare information se not 8.

Slättö är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnittet för hyresintäkter ovan.

2.18 Anläggningstillgångar och skulder som innehas till försäljning

Tillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning om deras värde, inom ett år, kommer att återvinnas genom en försäljning och inte genom fortsatt nyttjande i koncernen. Vid tidpunkten för omklassificeringen värderas tillgångar och skulder till det lägsta av det redovisade värdet och verkligt värde. Undantag gäller för tillgångar som redovisas i enlighet med principen om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

2.19 Utdelningar

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

2.20 Kassaflödesanalys

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

3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

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.

Koncernen använder derivatinstrument för att ekonomiskt säkra viss riskexponering. Koncernen tillämpar dock inte säkringsredovisning.

Finans- och riskhantering hanteras enligt de principer som godkänts av styrelsen. Finansfunktionen i Slättö Förvaltning AB svarar för koncernens lånefinansiering och ränteriskhantering och hanterar därmed koncernbolagens finansiella transaktioner.

a) 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.

Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Vi använder finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används räntederivat. Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld. Räntederivaten värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor.

Enligt gällande finanspolicy skall ränterisken begränsas, varför räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden i enlighet med en förutbestämd struktur. Räntebindningstiden får ändras inom den förutbestämda strukturen för räntebindningstid genom att använda derivatinstrument. Finanspolicyen tydliggör vilka derivat som får användas och vilka motparter som accepteras.

Under året upptogs följande räntederivat:

- 60 mkr räntetak om 1,75% i Örebro Purjo AB med start 30/6-2016 och 5 års löptid
- 200 mkr räntetak om 1,75% i Varvet 2 Bostäder AB med start 31/3-2017 och 5 års löptid

Underliggande bolag har frånträtts under året vilket har resulterat i att följande räntederivat lösts:

- 60 mkr räntetak om 1,75% i Örebro Purjo AB
- 50 mkr ränteswap om 0.8% i Bålsta Bostäder AB
- 140 mkr ränteswap om 1.005% i Uddprojektet 3 AB
- 60 mkr ränteswap om 0.760% i Ishalkan Bostäder AB

(a) Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. 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.

(b) Likviditet och refinansieringsrisk

Bolagets 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 2016. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2016. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2016. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 december 2016	Mellan 0 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	622 465	270 614	0	0	287 544
Derivatinstrument	2 697	0	0	0	938

Per 31 december 2015	Mellan 0 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	47 337	482 204	10 277	52 955	65 742
Derivatinstrument	231	231	209	222	

Koncernens handelsportfölj med derivatinstrument som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet ovan och med dess verkliga värden netto uppgående till 3 635 tkr (2015: 893 tkr).

(i) Finansiella överenskommelser		
Koncernen har följande ej utnyttjade kreditfaciliteter per 31 december:		
	2016	2015
Rörlig ränta		
Löper ut inom ett år (byggnadskreditiv)	0	0
Löper ut efter mer än ett år (byggnadskreditiv)	618 858	206 810
	618 858	206 810

3.2 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.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Skuldsättningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder i relation till netto räntebärande skulder i relation till nettotillgångar.

Skuldsättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2016	2015
Total upplåning	1 138 622	618 515
Avgår: likvida medel	-322 234	-51 002
Nettoskuld	816 388	567 513
Totalt eget kapital	1 837 342	891 588
Skuldsättningsgrad	44,4%	63,6%

Minskningen i skuldsättningsgraden under 2016 var främst en följd av försäljningar som stärkt det egna kapitalet.

3.3 Beräkning av verkligt värde

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde vid respektive bokslutstillfälle.

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder		
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivatinstrument som innehas för handel		
- Räntederivat (nivå 2)	3 635	893
Summa skulder	3 635	893

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna mellan perioderna.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde för räntederivat fastställs genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade räntetakavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i Not 10.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Den verkliga skatten bedöms vara betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn.

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 Nettomsättningen fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Per produkt/tjänst				
Hysesintäkter	41 259	0	0	0
Intäkter produktion projekt- och exploateringsfastigheter	29 280	0	0	0
Tjänsteuppdrag	101 497	0	0	0
Summa	<u>172 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Per geografisk marknad				
Sverige	172 036	0	0	0
Summa	<u>172 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 4 Hyresintäkter

	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Tkr bedömt helårsvärde</u>
<u>Bedömd hyresintäkt</u>		
2017	481	22 176
2018-2021	0	0
2022	0	0
Summa bostäder	481	22 176
Vakanta objekt bostäder	0	0

Samtliga kontrakt består av hyreskontrakt, vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Värdeförändring

	Koncernen	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Orealiserad värdeförändring	274 071	0
Realiserad värdeförändring	147 082	0
Värdeförändring räntederivat	-1 029	0
Summa värdeförändringar	<u>420 124</u>	<u>0</u>

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av Not 10 nedan.

Not 6 Ersättningar till anställda, m.m

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Medelantalet anställda har varit följande:				
Kvinnor	13	0	0	0
Män	162	0	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Koncernen totalt	175	0	0	0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	72 275	0	0	0
Sociala kostnader	19 976	0	0	0
(varav pensionskostnader)	2 997	0	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	95 248	0	0	0

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 199 (92) Tkr styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

Styrelse och VD	1 522	0	0	0
Övriga anställda	70 753	0	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	72 275	0	0	0

Könsfördelning i Koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2016 Antal på <u>balansdagen</u>		2015 Antal på <u>balansdagen</u>	
		<u>varav män</u>		<u>varav män</u>
Styrelseledamöter	8	7	9	7
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Koncern totalt	8	7	9	7

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	154	0	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	108	0	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	262	0	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, bank	11 577	0	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	0	136	61	136
Övriga räntekostnader	1 376	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	819	0	0	0
Total	<u>13 772</u>	<u>136</u>	<u>61</u>	<u>136</u>

Not 8 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 2016-12-31 är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Aktuell skatt på årets resultat	435	0	0	0
Summa aktuell skatt	435	0	0	0
Uppskjuten skatt				
Uppkomsten och återföring av temporära skillnader	26 312	0	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	<u>-7 297</u>	0	0	0
Summa uppskjuten skatt	19 015	0	0	0
Summa inkomstskatt	19 450	0	0	0

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen i Sverige för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

Redovisad skatt i resultaträkning

Aktuell skatt på årets resultat	-435	0	0	0
Uppskjuten skatt	<u>-19 015</u>	0	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	<u>-19 450</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	830 672	26 844	78 930	0
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige 22%	-199 002	-5 906	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	116 723	5 906	-78 930	0
Ej avdragsgilla kostnader	-251	0	0	0
Ej aktiverade underskottsavdrag	-3 326	0	0	0
Återförda aktiverade underskottsavdrag	-1 632	0	0	0
Justering bedömning skattesats för sålda förvaltningsfastigheter	67 406	0	0	0
Resultat från intresseföretag	1 217	0	0	0
Övrigt	<u>-585</u>	0	0	0
Total skattekostnad	-19 450	0	-78 930	0
Effektiv skattesats (%)	2,3	22,0	0,0	22,0

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 2,3% (2015: 22%). Minskningen 2016 orsakas av sålda förvaltningsfastigheter som påverkar effekterna av beräknad inkomstskatt i koncernen.

Uppskjuten inkomstskatt i koncernen är hänförlig till:

	Rapport över finansiell ställning <u>2016-12-31</u>	Resultat- räkning <u>2016</u>
Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	-84 865	-26 312
Projekt och exploateringsfastigheter	-119	
Övrigt	-478	
Summa	-85 462	-26 312
Uppskjuten skattefordran		
Skattemässiga underskottsavdrag	12 469	7 297
Räntederivat	799	
Övrigt	423	
Summa	13 691	7 297
Uppskjuten skattekostnad		-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-71 771	-19 015

Not 9 Aktier i dotterföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Military Work i Sverige AB	556892-5415	Stockholm
Slättö Förvaltning AB	556920-6724	Stockholm
Slättö Projektutveckling AB	556994-4464	Stockholm

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Bokfört värde</u>
Slättö Projektutveckling AB	63,1	63,1	40 000	70 150 550
Slättö Förvaltning AB	58,0	58,0	390 002	40 510 040
Military Work i Sverige AB	95,0	95,0	285	47 500 135
Summa				<u>158 160 725</u>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>	<u>2014-10-15 -2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 100	0
Inköp	10 219	9 000
Kapitaltillskott	2 260	2 100
Återbetald aktieägartillskott	-2 130	0
Försäljningar av andelar	-1 208	-2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 241	9 100
-Uppskrivningar	139 920	0
Utgående redovisat värde	<u>158 161</u>	<u>9 100</u>

Not 10 Övriga intäkter

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>	<u>2014-10-15 -2015-12-31</u>
Negativ goodwill	0	26 844
Övriga rörelseintäkter	5 896	0
Summa	<u>5 896</u>	<u>26 844</u>

Not 11 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Central administration				
Konsultarvoden koncernföretag	7 350	0	0	0
Övriga konsultkostnader	26 130	0	76	25
Revisionskostnader	4 144	10	59	10
Bankkostnader	1 398	2	0	2
Lokalkostnader	963	0	0	0
Personalkostnader	7 763	0	0	0
Övrigt	17 150	25	0	0
Summa centrala administration	64 898	37	135	37
Kostnader för utförda tjänster				
Övriga externa kostnader	8 149	0	0	0
Personalkostnader	93 689	0	0	0
Revisionskostnader	170	0	0	0
Summa kostnad för utförda tjänster	102 008	0	0	0
Revisionskostnader				
<i>Strawberry Audit AB</i>				
Revisionsuppdraget	59	10	59	10
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
	102 067	10	59	10
<i>Grant Thornton AB</i>				
Revisionsuppdraget	125	0	0	0
	125	0	0	0
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	3 844	0	0	0
	3 844	0	0	0
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdraget	179	0	0	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	62	0	0	0
	241	0	0	0
Summa revisionskostnader	4 269	10	59	10

Med revisionsuppdraget avses granskning av koncernredovisningen och årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Resultat från upplösning av derivat vid försäljningar	-13 280	0	0	0
Resultat från försäljning av optioner	249	0	0	0
Summa	<u>-13 031</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
<u>Långfristiga skulder</u>		
Banklån (fast ränta)	0	59 250
Banklån (rörlig ränta)	530 902	546 928
Kreditinstitut (fast ränta)	0	5 000
Summa långfristiga skulder	<u>530 902</u>	<u>611 178</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Banklån (fast ränta)	0	600
Banklån (rörlig ränta)	607 720	6 737
Övrigt	3 012	40 000
Summa kortfristiga skulder	<u>610 732</u>	<u>47 337</u>
Lånebelopp	<u>1 141 634</u>	<u>658 515</u>

Not 14 Kassa och banktillgodohavanden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	322 234	51 002	833	3
Summa	<u>322 234</u>	<u>51 002</u>	<u>833</u>	<u>3</u>

Not 15 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	Koncernen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 680 816	653 700
Pantsatta dotterföretagsaktier	102 382	0
Pantsatta värdepapper	96	0
Spärrat bankkonto	50	50
Summa	<u>1 783 344</u>	<u>653 750</u>

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2014-10-15</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2014-10-15</u> <u>-2015-12-31</u>
Momsfordran	2 401	2 296	0	0
Skattekonto	86	172	0	0
Skattefordran	340	0	0	0
Sålda projekt- och exploateringsfastigheter	477 560	0	0	0
Handpenning Slagsta Utveckling 2 AB	0	4 010	0	0
Övriga fordringar	31 656	4 298	1	0
Summa	<u>512 043</u>	<u>10 776</u>	<u>1</u>	<u>0</u>

Not 17 Goodwill

	Koncernen	
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2014-10-15</u> <u>-2015-12-31</u>
Årets aktiverade utgifter, inköp	13 331	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 331	0
Utgående restvärde enligt plan	13 331	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2014-10-15</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2014-10-15</u> <u>-2015-12-31</u>
Momsskuld	6 228	2 289	0	0
Skuld avseende utdelning	0	8 499	0	0
Kortfristigt lån	0	40 000	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	0	9 031
Övrigt	54 155	5 242	0	0
Summa	<u>60 383</u>	<u>56 030</u>	<u>0</u>	<u>9 031</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	480	1 654	0	0
Upplupna konsultkostnader	395	309	130	20
Upplupna investeringsbidrag	0	1 257	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	1 781	11 067	0	0
Övrigt	57 995	3 783	0	0
Summa	<u>60 651</u>	<u>18 070</u>	<u>130</u>	<u>20</u>

Not 20 Aktiekapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>
Vid bolagets bildande	50 000	50 000
Per 31 december 2016	50 000	50 000

Kvotvärdet är 1 kronor per aktie.

Slättö Invest AB:s registrerade aktiekapital består av totalt 50 000 aktier per 2016-12-31.

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Slättö Holding AB äger 100 % av aktierna i Slättö Invest AB. Slättö Invest AB äger 58 % av Slättö Förvaltning AB. Därmed har Slättö Holding bestämmande inflytande över koncernen.

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer. Koncernen Slättö har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeeftal. Som närstående definieras:

- samtliga bolag inom koncernen
- samtliga bolag som ingår i den koncern där Slättö Holding AB är yttersta moderföretag.
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget.

Koncernredovisningen inkluderar följande dotterföretag:

<u>Namn</u>	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel (%)</u>
Slättö Projektutveckling AB	556994-4464	Stockholm, Sverige	63,1
Slättö Förvaltning AB	556920-6728	Stockholm, Sverige	58
Military Work i Sverige AB	556892-5415	Stockholm, Sverige	95%

<u>Transaktioner med närstående</u>	<u>Intäkter</u>	<u>Kostnader</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Skulder</u>
Slättö Holding AB	-	-	-	53
Slättö Development AB	-	-	30	-
Slättö Projektutveckling AB	-	-	50 480	-
Military Work i Sverige AB	-	-	-	-
Slättö Förvaltning AB	-	61	25 478	-
	-	-	-	-

Not 22 Avstämningsposter mellan resultat före skatt och nettokassaflöde

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Icke kassaflödespåverkande:		
Avskrivning av inventarier	-421 153	0
Realisationsresultat	-467 437	0
Värdeförändring räntederivat	-12 251	424
Övrigt	<u>992</u>	<u>-26 844</u>
Summa	-899 849	-26 420

Not 23 Förvaltningsfastigheter/byggnader och mark

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

Fastigheter ägda av Slättö I AB (publ), Slättö II AB och Slättö III AB (publ)

Under hösten 2016 har avtal om avyttring ingåtts för alla fastigheter inom Slättö I, II och III.

Slättö I

Under hösten 2016 har avtal om avyttring ingåtts för alla fastighetsägande bolag inom Slättö I. Eftersom Fastigheten Vrå 1:150 inte har frånträtts klassificeras denna som anläggningstillgångar som innehas för försäljning, se not 20.

Köpeskillning i transaktionen motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 211 Mkr före sedvanligt avdrag för latent skatt. Det innebär en budpremie om drygt 7 Mkr (4%) mot redovisat marknadsvärde per 160630.

Slättö II

Köpeskillningen i transaktionen motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr vilket motsvarar redovisat marknadsvärde per 160930.

Slättö III

Sjörået hyresrätter AB:

Fastigheten i Tomtebo omfattar 110 hyreslägenheter på 2-3 rum och kök fördelat på 3 hus.

Kumminen Örebro AB:

På fastigheten uppförs 5 huskroppar med totalt 187 hyreslägenheter och 1 lokal. Lägenheterna finns från 1-3 rum och kök.

Under fjärde kvartalet 2016 har avtal om avyttring ingåtts för alla fastigheter inom Slättö III. Eftersom underliggande två fastigheter i Kumminen Örebro AB och Sjörået Hyresrätter AB inte har frånträtts klassificeras dessa som anläggningstillgångar som innehas för försäljning, se not 20 för upplysning om värdering.

Fastigheter ägda av Slättö IV AB

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

Slättö IVs värderingsprocess innebär att Slättö IV har låtit ett externt värderingsinstitut, Savills Sweden AB, att utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett.

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 jämta restvärde under kalkylperioden 5 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

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.

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.

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:

	Koncernen	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Ingående balans	1 712 793	413 798
Tillgångsförvärv	139 246	714 223
Investeringar	980 933	302 185
Avyttringar	-949 464	0
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	421 153	282 587
Omklassificeringar	-704 440	0
Redovisat värde per 31 december	1 600 223	1 712 793

Parameter förändring i förhållande till	Förändring	Resultat förändring	Resultatförändring	Förändring	Resultatförändring	Resultatförändring (%)
Vakansgrad	+2%	-73 862	-2,14%	-2%	28 012	0,81%
Hyra	+5% initial	210 954	6,12%	-5% initial	-210 954	-6,12%
Drift- och underhållskostnader	+5%	-36 257	-1,05%	-5%	36 257	1,05%
Direktavkastningskrav	+0,25%	-198 728	-5,77%	-0,25%	225 168	6,54%

Parameter	Förändring	Marknadsvärde (tkr)	
Vakansgrad	+2%	3 370 682	ökad vakansgrad med 2 procentenheter
	-2%	3 472 556	minskad vakansgrad med 2 procentenheter
Hyra	+5% initial	3 655 498	Ökad initial hyra med 5%
	-5% initial	3 233 590	Minskad initial hyra med 5%
Drift- och underhållskostnader	+5%	3 408 287	Ökad DoU med 5%
	-5%	3 480 802	Minskad DoU med 5%
Direktavkastning	+0,25%	3 245 816	yielden +0,25%
	-0,25%	3 669 713	yielden -0,25%

Not 24 Materiella anläggningstillgångar/inventarier

	Koncernen	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	592	43
Investeringar	89	592
Försäljningar och utrangeringar	-74	-43
Genom förvärv av dotterföretag	123	0
	<u>730</u>	<u>592</u>
Utgående anskaffningsvärden	730	592
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118	-4
Genom förvärv av dotterföretag	-19	0
Årets avskrivningar	-154	-114
	<u>-291</u>	<u>-118</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291	-118
Utgående planenligt restvärde	<u>439</u>	<u>474</u>
Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:		
Central administration	154	114

Not 25 Finansiella instrument per kategori

2016-12-31

**Tillgångar värderade
till verkligt värde via
resultaträkningen**

Tillgångar i balansräkningen

Långfristiga fordringar	
Uppskjuten skattefordran	
Kundfordringar	
Fordringar hos koncernföretag	
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	
Övriga kortfristiga fordringar	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Likvida medel	
Summa	

Låne- och kundfordringar

24 253	24 253
13 691	13 691
16 066	16 066
42 124	42 124
29 280	29 280
512 043	512 043
5 640	5 640
322 234	322 234
965 331	965 331

Skulder i balansräkningen

Långfristiga skulder till kreditinstitut	
Övriga långfristiga skulder	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	
Derivatinstrument	3 635
Leverantörsskulder	
Förskott från kunder	
Övriga kortfristiga skulder	
Skatteskulder	
Uppskjuten skatteskuld	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	
Summa	

Övriga finansiella skulder

530 902	530 902
64 588	64 588
607 720	607 720
3 635	3 635
93 236	93 236
10	10
60 383	60 383
1 285	1 285
85 462	85 462
60 652	60 652
20 616	20 616
1 524 854	1 528 489

2015-12-31

Tillgångar i balansräkningen

Långfristiga fordringar	
Kundfordringar	
Fordringar hos koncernföretag	
Övriga kortfristiga fordringar	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Likvida medel	
Summa	

Låne- och kundfordringar

159	159
7 082	7 082
11 310	11 310
10 776	10 776
10 081	10 081
51 002	51 002
90 410	90 410

Skulder i balansräkningen

Långfristiga skulder till kreditinstitut	
Övriga långfristiga skulder	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	
Derivatinstrument	893
Förskott från kunder	
Leverantörsskulder	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	
Aktuella skatteskulder	
Övriga kortfristiga skulder	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Summa	

Övriga finansiella skulder

611 178	611 178
107 706	107 706
7 337	7 337
893	893
1	1
33 544	33 544
9 112	9 112
1 937	1 937
56 030	56 030
18 070	18 070
844 915	845 808

Not 26 Uppskjuten inkomstskatt

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande: Uppskjutna skattefordringar:		
- Underskottsavdrag	12 217	6 125
- Räntederivat	799	196
- Aktiverade räntor	476	
- Övrigt	199	
Summa	13 691	6 321
Uppskjutna skatteskulder:		
- Förvaltningsfastigheter	84 865	73 328
- Räntederivat		539
- Övrigt	466	1 184
Summa	85 331	75 051
Uppskjutna skatteskulder (netto)	71 797	68 750

Not 27 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Slättö har under det fjärde kvartalet 2016 tecknat avtal om avyttring av fastighetsbestånd i underliggande fastighetsägande bolag i Slättö I AB (publ) och Slättö III AB (publ). Fastighetsbeståndet som avyttras avser bestånd i Karlstad, Knivsta, Linköping, Umeå och Örebro om ett underliggande fastighetsvärde om 1 542 mkr. Totalt avyttras 718 lägenheter och två kommersiella lokaler.

Tillträde sker under tre etapper enligt avtalat. Det första tillträdet skedde under det fjärde kvartalet 2016 och kommande tillträden för resterande fastighetsbestånd beräknas ske under första och andra kvartalet 2017. De ej frånträdde bolagen per 2016-12-31 innehar ett underliggande fastighetsvärde om 753 mkr.

Verkligt värde i värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Not 28 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2014-10-15 <u>-2015-12-31</u>
Kundfordringar	16 066	7 082	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2014-10-15 -2015-12-31
Kundfordringar - netto	<u>16 066</u>	<u>7 082</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2016 uppgick fullgoda kundfordringar till 16 066 tkr (2015-12-31: 7 082 tkr) för koncernen.

Per den 31 december 2016 var kundfordringar uppgående till 0 tkr (2015-12-31: 0 tkr) förfallna men utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga för koncernen. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

<u>tkr</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
1-30 dagar	16 066	7 082
31-60 dagar	0	0
> 61 dagar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa förfallna kundfordringar	16 066	7 082

Per den 31 december 2016 föreligger inget nedskrivningsbehov i Koncernen.

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror	192	159	0	0
Upplupna intäkter	1	1 472	0	0
Förutbetalda övriga kostnader	5 447	8 450	0	0
Summa	<u>5 640</u>	<u>10 081</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 30 Händelser efter rapportperiodens slut

Slättö I och Slättö III har under det fjärde kvartalet undertecknat aktieöverlåtelseavtal för samtliga underliggande fastighetsägande bolag i koncernen.

Tillträde sker under tre etapper enligt avtalat. Det första tillträdet skedde under det fjärde kvartalet 2016 och kommande tillträden för resterande fastighetsbestånd beräknas ske under första och andra kvartalet 2017 varför aktier i dotterbolag avyttras under 2017.

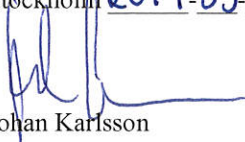
Not 31 **Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Slättö Invest AB
556986-5453

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2017-03-31 för fastställelse.

Stockholm 2017-03-31



Johan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31



Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Slättö Invest AB

Org.nr 556986-5453

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Enligt min 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och i årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i

risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 mars 2017



Lars Jäderström
Auktoriserad revisor