

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

Slättö Invest AB
556986-5453

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning	9
Förändringar i koncernens eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Förändringar i moderbolagets eget kapital	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar	18

Slättö Invest AB
556986-5453

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Invest AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget Slättö Invest AB registrerades den 15 oktober 2014. Bolaget ägs till 69,36% av Brofund Group AB, 556932-0541 med säte i Stockholm.

Moderbolaget

Slättö Invest AB:s verksamhet består av att direkt eller indirekt finansiera sina dotterbolag samt att bedriva investeringsverksamhet.

Koncernen är organiserad i två dotterbolag:

- Slättö Förvaltning AB, 556920-6724
- MW Group AB, 559142-7629

Koncernen har 324 anställda och har under året även köpt in tjänster som projektchefer och affärsutvecklare.

Slättö Förvaltning AB:s verksamhet är att förvalta alternativa investeringsfonder genom sina dotterbolag. Bolaget har tillstånd som fondförvaltare reglerad enligt lagen om alternativa investeringsfonder (DNR 15-14987). Fokus för verksamheten i fonderna är att utveckla och förvalta fastigheter. I koncernen ingår följande dotterbolag:

- Slättö II AB, 556948-0113
- Slättö IV AB, 559008-4058
- Slättö Bostäder AB, 559077-5911
- Slättö Bostäder Invest I AB, 559103-6993
- Slättö VII AB, 556994-4464
- Slättö PU 14 AB, 559143-4641

MW Group AB är ett nordiskt konsultföretag som erbjuder den civila arbetsmarknaden hållbar kompetenshöjning med försvarsmaktsutbildad personal. Military Work arbetar mot marknadens alla branscher och kompetensnivåer medan dotterbolaget Logistikpartner verkar nischat inom logistikentreprenader. MW Group är organiserad i fyra operationsbolag inom två affärsområden, Military Work och Logistikpartner.

Under sista kvartalet av året etablerade Military Work ett kontor i Ålborg, Danmark.

I koncernen ingår följande dotterbolag:

- Military Work i Sverige AB, 556892-5415
- Military Work Suomi Oy, 003369-5651
- Military Work Danmark APS, 40089489
- MW Logistikpartner, 559014-3631

4

Slättö Invest AB
556986-5453**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut****Slättö Invest AB**

I samband med nyemissionen den 25 juni 2018 i Slättö VII AB omstämplades Slättö Invest AB:s aktier i bolaget till röstsvaga B-aktier och Slättö VII AB blev ett dotterbolag till Slättö Förvaltning AB genom nya A-aktier.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Slättö Förvaltning AB

Under året har bolaget förvärvat andelar i Slättö VII AB, 556994-4464. Detta i enlighet med bolagets strategi att tillskapa fler alternativa investeringsfonder. Bolaget har därefter under året kapitaliserat och påbörjat förvaltning av den nya fonden.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Slättö II AB:

Då bolaget är under avveckling har endast avvecklande åtgärder vidtagits under året. I övrigt avseende väsentliga händelser som skett under räkenskapsåret eller efter dess slut, se väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Slättö IV AB:

Under året har bolaget avyttrat sex fastighetsbolag med tillgångar i Stockholm, Västerås, Karlstad och Umeå till ett underliggande fastighetsvärde om 2,2 miljarder kronor. Som en följd av avyttrade tillgångar inom fonden har ackumulerad preferensavkastning om 119 miljoner kronor delats ut till investerare samt därtill genomfördes en återbetalning av aktieägartillskott om 206 miljoner kronor.

Under kvartal 4 förvärvades 5 050 aktier i dotterbolaget SIV FullTen Holding AB, org. nr 559008-8489 vilket innebär att Slättö IV per 1 oktober 2018 äger 100% i bolaget samt underliggande dotterbolag. I samband med transaktionen sades även aktieägaravtal och projektledningsavtal upp och därmed föreligger inte längre något joint venture eller samarbete med SPG Invest AS.

Under april 2019 tecknades ett avtal med Amasten Fastighets AB (publ) om försäljning av del av fondens projektfastighet i Nykvarn. Transaktionen sker i bolagsform och är villkorad av finansiering samt bygglov och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 430 miljoner kronor. Amasten tillträder fastigheten efter erhållet bygglov.

Slättö Bostäder AB:

Under året har bolaget omförhandlat det ramavtal som bolaget ingått med Magnolia Bostad.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Slättö Bostäder Invest 1 AB:

Under året har bolaget indirekt förvärvat två fastighetsbolag, Fastighets Senapsfabriken Kv. 3 AB, 559053-1405 och Norrtälje Hamn 1 AB, 559041-8538. Bolagen utvecklar bostadsprojekt. Projekten utvecklas etappvis och beräknas vara färdigställda 2021 och omfattar 458 lägenheter.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Slättö VII AB:

Under året har bolaget registrerats som en alternativ investeringsfond. Bolaget har i samband med detta ändrat firma till Slättö VII AB, tidigare Slättö Projektutveckling AB.

På extra bolagsstämma den 25 juni 2018 beslutades om nyemission om högst 250 miljoner kronor, vilken tecknades till 98%. På extra bolagsstämma den 19 oktober 2018 beslutades om ytterligare en nyemission vilken per årsskiftet hade tecknats till 226 miljoner kronor.

Bolaget har under året

- indirekt förvärvat Fastighets AB MalVal, 556562-4805 och tillträtt fastigheten Malmö ValHal1
- avyttrat handelslokalen som ingick i Fastighets AB MalVal, frånträde sker vid färdigställande
- förvärvat och avyttrat aktierna i Tegelhagen Holding 5 AB, 559065-1385
- förvärvat och avyttrat aktierna i Tegelhagen Holding 6 AB, 559065-1393
- förvärvat 100 % av aktierna i Strömbrytaren AB som äger 50% av aktierna i Strömbrytaren Holding AB, 559116-6391. Strömbrytaren Holding AB äger fastigheterna Strömbrytaren 10, 11 och 12 genom sina kommanditbolag. Bolaget förvärvades av Brofund Equity AB, org nr 556990-8576.
- förvärvat ytterligare aktier i Evolv Industrifastigheter AB och äger vid året slut 70% av aktierna i bolaget.

Väsentliga händelser efter årets slut

Slättö Fastpartner Spånga AB

Under första kvartalet 2019 har koncernbolaget Slättö Fastpartner Spånga AB tecknat avtal om försäljning av sex fastigheter om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 miljarder kronor vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid laga vunen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.

Bolaget har under mars 2019 emitterat en obligation om 400 miljoner kronor, vilken övertecknades.

Evolv Industrifastigheter AB

Bolaget har efter årets slut förvärvat tre fulla uthyrda industrifastigheter i Linköping, Helsingborg respektive Åstorp samt en oexploaterad industrifastighet i Västerås. Samtliga förvärv har skett via bolagsförvärv.

MW Group AB

Bolaget har under året

- etablerat verksamhet i Danmark genom huvudkontor i Ålborg
- etablerat tre regionkontor, Göteborg, Helsingborg och Luleå
- ökat omsättningen i Military Work med 74%

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 245 958 tkr (249 483 tkr) och eget kapital till 2 098 118 tkr (1 666 446 tkr). Slättö Invest:s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via av rörelsens genererade medel, lån från ägarkollektivet och lån från kreditinstitut. Påverkan på resultatet, eget kapital och skuldsättning återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Omsättning, resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015/2014
Koncernen				
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	349 084	415 216	172 036	-
Resultat före skatt	255 732	286 595	830 672	26 844
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	2 098 118	1 666 446	1 837 342	891 588
Balansomslutning	4 064 647	4 260 534	3 365 927	1 812 447
Antal anställda	324	267	175	3
Soliditet	51,6%	39,1%	55,0%	49,0%
Avkastning på eget kapital	11,7%	15,0%	24,7%	1,5%
Avkastning på totalt kapital	6,3%	6,7%	44,2%	3,0%
Moderbolaget				
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat före skatt	4 588	2 748	78 984	-172
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	314 927	205 343	218 900	51
Balansomslutning	404 296	328 191	219 030	9 103
Antal anställda	-	-	-	-
Soliditet	77,9%	62,6%	100,0%	24,0%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av totalt kapital (utgående balansomslutning).

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av utgående eget kapital.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk, skatterisk samt fastighetsvärderingsrisk.

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Kommersiell risk

Koncernens verksamhet består av två huvudsakliga verksamheter, Slättö Förvaltning och MW Group.

Slättö Förvaltning AB

Verksamheten i Slättö Förvaltning utgörs av att förvalta alternativa investeringsfonder. Ur ett koncernperspektiv innebär detta att direkt eller indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet. Intäkter genereras primärt av hyresintäkter och värdeökning genom förädling av tillgångarna. Det föreligger risk i att mindre attraktiva projekt förvärvas vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas i samband med önskad försäljning. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

MW Group AB

MW Groups dotterbolag möter dagligen risker i verksamheten som normalt ligger inom koncernens kontroll. Koncernledningens nära arbete med verksamhetens alla delar är en viktig faktor som kontrollerar dessa risker. De främsta riskerna är verksamhetsrisker som kundkoncentration och risker i rörelsekostnader som utgörs till största delen av personalkostnader.

Slättö II AB

Under kallelsetiden på okända borgenärer under föregående år framlades ett fordringsanspråk av Concent om totalt 20 mkr mot Slättö II vilket bestridits i sin helhet då kravet enligt bolagets uppfattning saknar grund och det inte bedöms föreligga någon skuld. Detta bland annat med anledning av att tidigare ställföreträdare för Concent har uppgett att det inte finns någon sådan fordran mellan parterna och att avtalet av flera orsaker inte passar in med den transaktion som Concent menar att avtalet hänför sig till. Därmed har ingen skuld tagits upp i bolaget. Fordran respektive skuld har inte heller noterats i någon årsredovisning hos Concent. Bolaget har vidare ifrågasatt om huruvida företrädare för bolaget ens har skrivit på avtalet och begärt att detta utreds vidare. Kontakter med Concent's ombud pågår fortfarande. Vidare har bolaget enligt aktieöverlåtelseavtal gjort vissa åtaganden mot Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB och med anledning av dessa så har bolaget gjort en avsättning enligt nedan om 1 miljon kr.

Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller andra finansiärers bedömning 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 samt ha olika finansiärer, blir också refinansieringsrisken mindre.

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Projektrisk

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvar 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 enligt erforderlig processordning.

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 uppdelade 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.

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 i Not 31 Finansiella risker och finanspolicy och hanteras via Slättö Förvaltnings finanspolicy.

Skatterisk

Slättös intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. Men otydlighet kring tolkningen av regelverket, kan innebära att Slättö likväl som andra bolag inte alltid i förväg kunnat avgöra skatteutfallet av sitt agerande. För att undvika skatterisker anlitas skatteexpertis från välrenommerade skatterådgivare när så befinner lämpligt.

Hållbarhet

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

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Framtida utveckling

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

Styrelsen finner inte anledning att revidera målsättning och upplever inte några omvärldsfaktorer vilka medför ökad riskexponering jämfört med tidigare år.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	27 773 096
Överföring från uppskrivningsfond	71 221 390
Utdelning	-27 004 928
Årets resultat	3 492 924
	<u>75 482 482</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

75 482 482

75 482 482



Slättö Invest AB
556986-5453

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	3, 4	349 084	415 216
Värdetförändring	5	222 310	210 077
Övriga intäkter	6	900	12 476
Kostnader för tjänster	7	-147 245	-122 318
Kostnader för projekt och exploateringsfastigheter		-124 949	-255 139
Centraladministration	7, 8, 9	-90 996	-82 049
Driftkostnader		-21 332	-12 703
Rörelseresultat		187 772	165 560
Resultat från andelar i intresseföretag	10	32 940	20 598
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	73 601	107 418
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-	7 727
Finansiella intäkter	13	9 139	4 005
Finansiella kostnader	14	-47 720	-18 713
Resultat efter finansiella poster		255 732	286 595
Aktuell skatt	15	-1 663	-2 595
Uppskjuten skatt	15	-8 111	-34 517

ÅRETS RESULTAT

245 958

249 483

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	11 225	25 195
Innehav utan bestämmande inflytande	234 733	224 288

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		245 958	249 483
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		245 958	249 483

4

Slättö Invest AB
556986-5453

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten		1 201	878
Goodwill	16	13 191	13 302
Summa immateriella anläggningstillgångar		14 392	14 180
Förvaltningsfastigheter	17	2 356 078	2 772 196
Maskiner och inventarier	18	281	502
Summa materiella anläggningstillgångar		2 356 359	2 772 698
Andelar i intresseföretag	19	441 462	345 107
Fordringar hos koncernföretag		400	400
Långfristiga fordringar	20	82 856	80 505
Uppskjutna skattefordringar	21	8 823	29 243
Summa anläggningstillgångar		2 904 292	3 242 133
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	22	58 068	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	203 542	267 548
Kundfordringar	24	24 995	33 365
Fordringar hos koncernföretag		1 555	32 326
Fordringar hos intresseföretag		37 206	21 261
Övriga fordringar	25	549 834	367 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 736	6 532
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	118 801
Likvida medel	26	270 419	171 382
Summa omsättningstillgångar		1 160 355	1 018 401
SUMMA TILLGÅNGAR		4 064 647	4 260 534

4

Slättö Invest AB
556986-5453

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		115 559	139 472
Innehav utan bestämmande inflytande		1 982 509	1 526 924
Summa eget kapital		2 098 118	1 666 446
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	99 510	127 594
Avsättningar för pensioner		234	179
Räntebärande skulder	28	667 507	816 863
Derivat	29	815	1 474
Övriga långfristiga skulder	30	128 268	46 645
Summa långfristiga skulder		896 334	992 755
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28	672 532	1 129 533
Förskott från kunder		-	1 953
Derivat		-	234
Leverantörsskulder		50 346	53 761
Skatteskulder		4 012	6 127
Skulder till koncernföretag	28	61 732	58 980
Övriga kortfristiga skulder		193 676	217 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 897	77 809
Fakturerad ej uppdarbetad intäkt		-	55 282
Summa kortfristiga skulder		1 070 195	1 601 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 064 647	4 260 534

Slättö Invest AB
556986-5453

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	50	219 963	1 617 329	1 837 342
Effekt av retroaktiv tillämpning aktivering räntor och uppskjuten skatt IFRS		-32 111	33 771	1 660
Ingående balans per 1 januari 2017 justerad i enlighet med IFRS	50	187 852	1 651 100	1 839 002
Transaktioner mellan delägare		-21 910	-28 090	-50 000
Omföring mellan poster i EK		3 338	-417 551	-414 213
Nyemission			11 043	11 043
Erhållet aktieägartillskott			237 777	237 777
Utdelning		-55 003	-151 643	-206 646
Årets resultat		25 195	224 288	249 483
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	50	139 472	1 526 924	1 666 446
Ingående eget kapital 2018-01-01	50	139 472	1 526 924	1 666 446
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande		-8 134	56 597	48 463
Nyemission			456 554	456 554
Erhållet aktieägartillskott			38 806	38 806
Återbetalade aktieägartillskott			-203 531	-203 531
Utdelning		-27 004	-127 574	-154 578
Årets resultat		11 225	234 733	245 958
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	50	115 559	1 982 509	2 098 118

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

4

Slättö Invest AB
556986-5453

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	255 732	286 595
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultatet före skatt	-338 534	167 716
	-82 802	454 311
Betald inkomstskatt	-3 778	2 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-86 580	456 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekt och exploateringsfastigheter	74 538	-192 167
Förändring av rörelsefordringar	75 787	111 638
Förändring av rörelseskulder	-73 645	-164 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 900	212 017
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella tillgångar	-388	-849
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 276 906	-847 750
Försäljning materiella anläggningstillgångar	2 090 469	-429 488
Förvärv av dotterföretag	-	-94 938
Försäljning av dotterföretag	-	-117 915
Förvärv av intresseföretag	-63 867	-49
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-74 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	749 308	-1 565 589
Finansieringsverksamheten	32	
Nyemission	299 705	11 043
Erhållna aktieägartillskott	38 806	237 777
Återbetalda aktieägartillskott	-203 531	-
Utbetald utdelning	-127 574	-134 277
Upptagna räntebärande skulder	1 226 368	1 254 087
Amortering av räntebärande skulder	-1 894 768	-165 910
Transaktioner med minoritet	21 459	-
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-836	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 371	1 202 720
Årets kassaflöde	99 037	-150 852
Likvida medel vid årets början	171 382	322 234
Likvida medel vid årets slut	270 419	171 382

4

Slättö Invest AB
556986-5453

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	3, 4	-	-
Bruttoresultat		0	0
Central administration	4, 5	-785	-924
Rörelseresultat		-785	-924
Resultat från andelar i koncernföretag	12	11 000	7 727
Finansiella intäkter	13	489	678
Finansiella kostnader	14	-6 116	-4 733
Resultat efter finansiella poster		4 588	2 748
Skatt på årets resultat	15	-1 095	1 095
ÅRETS RESULTAT		3 493	3 843

MODERBOLAGETS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		3 493	3 843
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 493	3 843

4

Slättö Invest AB
556986-5453

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	353 082	268 980
Andelar i intresseföretag	19	30	30
Andra långfristiga fordringar	20	4 309	3 609
Uppskjutna skattefordringar	21	-	1 095
Summa finansiella anläggningstillgångar		357 421	273 714
Summa anläggningstillgångar		357 421	273 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		6 503	46 601
Övriga fordringar	25	26 420	7 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 007	-
Summa kortfristiga fordringar		43 930	54 205
Kassa och bank	26	2 945	272
Summa omsättningstillgångar		46 875	54 477
SUMMA TILLGÅNGAR		404 296	328 191

✍

Slättö Invest AB
556986-5453

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		239 394	177 520
Summa bundet eget kapital		239 444	177 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71 990	23 930
Årets resultat		3 493	3 843
Summa fritt eget kapital		75 483	27 773
Summa eget kapital		314 927	205 343
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	30	-	5 384
Summa långfristiga skulder	-	0	5 384
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34	17
Skulder till koncernföretag		64 731	58 980
Övriga kortfristiga skulder		24 533	58 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71	365
Summa kortfristiga skulder		89 369	117 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 296	328 191

4

Slättö Invest AB
556986-5453

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	50	139 920	-	78 930	218 900
Avsättning till uppskrivningsfond		37 600			37 600
Utdelning				-55 000	-55 000
Årets resultat				3 843	3 843
Utgående eget kapital 2017-12-31	50	177 520	0	27 773	205 343
Ingående eget kapital 2018-01-01	50	177 520	0	27 773	205 343
Avsättning till uppskrivningsfond		133 095			133 095
Upplösning uppskrivningsfond		-71 221		71 221	0
Utdelning				-27 004	-27 004
Årets resultat				3 493	3 493
Utgående eget kapital 2018-12-31	50	239 394	0	75 483	314 927

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per

Uppskrivningsfond

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

Balanserat resultat

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

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

Slättö Invest AB
556986-5453

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-785	-924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	-	393
Uppskrivningsfond	-	37 600
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	-785	37 069
Betald ränta	-5 008	-4 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 793	32 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	4 199	1 744
Förändring av rörelseskulder	43 920	-15 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 326	19 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-22 713
Försäljning av dotterföretag	-	250
Förvärv av intresseföretag	-	-49
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-3 109
Försäljning av finansiella tillgångar	-	11 353
Förändring av långfristiga fordringar	-700	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-700	-14 268
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-55 000
Upptagna långfristiga lån	9 183	49 384
Amortering av långfristiga lån	-48 136	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 953	-5 616
Årets kassaflöde	2 673	-561
Likvida medel vid årets början	272	833
Likvida medel vid årets slut	2 945	272

4

Slättö Invest AB
556986-5453

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Invest AB, org nr 556986-5453, med säte i Stockholm är moderföretag i koncernen.

Moderbolag till Slättö Invest AB är Brofund Group AB, org nr 556932-0541 som också är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 12 april 2019 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 april 2019.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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



Slättö Invest AB
556986-5453

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

1 januari 2018 har IFRS 15 Intäkter från avtal med kund samt IFRS 9 Finansiella instrument trätt i kraft. Standarderna tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018.

IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten. Om ett kundkontrakt innehåller mer än ett prestationstagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförs, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid.

Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter från främst bostäder och redovisas i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. Slättö har bedömt att den service som tillhandahålls hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra. Sammantaget innebär IFRS 15 inte någon förändring av koncernens intäktsredovisningsprinciper.

För bostadsrättsprojekt har övergången till IFRS 15 inte heller medfört några effekter. Intäktsredovisning avseende projekt- och exploateringsfastigheter sker över tid, med tillämpning av succesiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då Slättö är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga successiv vinstavräkning.

Intäkter avseende fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

Intäkter avseende tjänsteuppdrag innebär inte någon väsentlig förändring från tidigare redovisningsprinciper. Sammantaget innebär IFRS 15 inte någon förändring av koncernens intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 9 behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den innehåller regler för klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Koncernens bedömning av IFRS 9 är att den påverkar värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig och medför ingen påverkan på resultat- och balansräkning.

IFRS 16 "Leasingavtal" antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Redovisning enligt IFRS 16 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 och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Koncernen tillämpar standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning. Koncernen agerar inte leasetagare utan endast leasegivare. Inga tomträttsavtal finns i koncernen som även omfattas av standarden vilket medför att den initiala bedömningen är därmed att standarden inte kommer att ha någon effekt i koncernen.

Slättö Invest AB
556986-5453

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

7

Slättö Invest AB
556986-5453

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.

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Slättö Invest AB
556986-5453

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.

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

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 förutsägbarhets 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.

4

Slättö Invest AB
556986-5453

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 uppstått 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.

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.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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



Slättö Invest AB
556986-5453

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.

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.

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelse 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.

4

Slättö Invest AB
556986-5453

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.

Ersättning till anställda

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.

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Exploaterings- och projektfastigheter

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

Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av koncernens färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som 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 upptas till anskaffningsvärde och redovisas som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Nedskrivningar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Maskiner och inventarier

5 år



Slättö Invest AB
556986-5453

Lånekostnader

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Försäljning av tjänster på löpande räkning

Koncernen säljer personalrelaterade tjänster såsom bemanning, rekrytering samt headhunting till sina 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.

Slättö Invest AB
556986-5453

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Principen om successiv vinstavräkning bygger på att kontrakten med bostadsrättsföreningar ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då koncernen är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess uppfyllandet av prestationsåtagandet 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 försåld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetstransaktioner redovisas vid tillträde i enlighet med IFRS 15.

Ränteintäkter

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Slättö Invest AB
556986-5453

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen Not 31 Finansiella risker och finanspolicy.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

När det finns indikation på att andelar i dotterföretag ökat i värde görs en beräkning av det verkliga värdet. Är detta ett bestående högre värde än det redovisade värdet görs en uppskrivning. Uppskrivningen redovisas i balansräkningen som uppskrivningsfond.

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Slättö Invest AB
556986-5453

Finansiella instrument

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

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Värdering av fastigheter

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

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i Not 17 Förvaltningsfastigheter.



Slättö Invest AB
556986-5453

Resultat från projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen tillämpar succesiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas succesivt under projektet baserat på en slutkostnadsprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på koncernens interna uppföljningar av kalkyler, uppföljningar och prognoser vilket bygger på uppskattningar och bedömningar som är beroende den kunskap och erfarenhet som Slättös medarbetare besitter.

Uppskjutna skattefordringar

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

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	54 209	21 363	-	-
Tjänsteuppdrag	155 675	122 791	-	-
Projekt och exploateringsintäkter	139 200	271 062	-	-
Summa	349 084	415 216	0	0

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar totala framtida intäkter inom respektive intervall. De avtalen som avser bostadshyreskontrakt löper tillsvidare med 3 månaders uppsägningstid från hyresgästens sida och inkluderas inte i nedan uppställning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyresintäkter inom ett år	7 176	6 052	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	22 328	24 209	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	16 730	6 052	-	-
Summa	46 234	36 313	0	0

✱

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 5 Värdeförändring

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Orealiserad värdeförändring fastigheter	325 914	210 756	-	-
Realiserad värdeförändring fastigheter	-103 660	-	-	-
Värdeförändring räntederivat	56	-679	-	-
Summa	222 310	210 077	0	0

Not 6 Övriga intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållna bidrag	900	878	-	-
Vidarefakturerade kostnader	-	166	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	11 432	-	-
Summa	900	12 476	0	0

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Kostnader för utförda tjänster	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	-147 245	-119 758	-	-
Övriga externa kostnader	-	-2 560	-	-
Summa	-147 245	-122 318	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Management fee koncernföretag	-11 264	-5 192	-381	-332
Personalkostnader	-22 124	-14 830	-	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-25 491	-37 583	-404	-585
Bankkostnader	-	-589	-	-
Övriga kostnader	-32 117	-23 855	-	-7
Summa	-90 996	-82 049	-785	-924

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 8 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner	-117 842	-98 839	-	-
Sociala avgifter	-36 892	-31 604	-	-
Pensionskostnader	-3 951	-816	-	-
Summa	-158 685	-131 259	0	0

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018		Koncernen 2017	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	-4 714	-1 279	-2 079	-653
Övriga anställda	-113 128	-35 613	-96 760	-30 951
Summa	-117 842	-36 892	-98 839	-31 604

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Centralt	38%	38%	0%	0%
Övriga anställda	9%	0%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Ersättningspolicy

Principerna för hur ersättning inom Slättö fastställs, tillämpas och följs upp framgår av bolagets ersättningspolicy, vilken omfattar samtliga anställda. Policyn omfattar rörlig ersättning till anställda och ledande befattningshavare. Anställda kan erhålla maximalt 3 månadslöner i bonus beroende på befattning. Ledande befattningshavare kan enbart få bonus utifrån individuella mål och denna bonus är begränsad till maximalt 100 000 kr.



Slättö Invest AB
556986-5453

Not 9 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-2 933	-2 753	-66	-208
övriga uppdrag	-229	0	0	0
Strawberry Audit				
revisionsuppdrag	0	-109	0	-109
övriga uppdrag	0	0	0	0
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	-101	-223	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
Grant Thornton AB				
revisionsuppdrag	-152	-127	0	0
	-3 415	-3 212	-66	-317

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

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandel från intresseföretag	32 488	20 598	-	-
Ränteintäkt från intresseföretag	452	-	-	-
Summa	32 940	20 598	0	0

Not 11 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från fastighetsförsäljningar	73 601	107 418	-	-
Summa	73 601	107 418	0	0

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	0	2018	2017
Resultat från försäljning koncernföretag	-	7 727	-	7 727
Anteciperad utdelning på andelar i koncernföret	-	-	11 000	-
Summa	0	7 727	11 000	7 727



Slättö Invest AB
556986-5453

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	1 473	-	1	-
Ränteintäkter, koncernföretag	166	3 524	488	678
Övriga finansiella intäkter	7 500	481	-	-
Summa	9 139	4 005	489	678

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-35 174	-18 144	-5 530	-4 217
Räntekostnader, koncernföretag	-1 142	-511	-586	-516
Valutakursdifferenser	-572	-	-	-
Lösenkostnader lån	-9 543	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 289	-58	-	-
Summa	-47 720	-18 713	-6 116	-4 733

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-1 680	-2 595	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	17	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnader	6 589	-38 876	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-14 700	4 359	-1 095	1 095
Summa	-9 774	-37 112	-1 095	1 095

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	255 732	286 595	4 588	2 748
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-56 261	-63 051	-1 009	-605
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-5 287	-5 106	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	93 593	45 053	2 420	1 700
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-46 200	-14 890	-2 506	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-700	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	23	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	5 502	-	-	-
Övrigt	-444	882	-	-
Redovisad effektiv skatt	-9 774	-37 112	-1 095	1 095

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 331	13 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 331	13 331
Ingående nedskrivningar	-29	-
Årets nedskrivningar	-111	-29
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-140	-29
Utgående redovisat värde	13 191	13 302

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	2 772 196	1 600 223
Tillgångsförvärv	647 023	176 876
Investeringar i fastigheter	825 521	784 341
Försäljning av fastigheter	-2 214 576	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	325 914	210 756
Summa	2 356 078	2 772 196

Väsentliga åtaganden

Koncernen har åtagande fullfölja genomförandet av Entreprenader i avyttrade och frånträdde bolagen Trenum Täby AB (tidigare Hägerneholm Bostäder AB) samt Trenum Västerås AB (tidigare Kajstaden Bostäder AB). Lägenheterna i Projekten är godkända vid slutbesiktning och kvarstående årsberoende entreprenaddelar kommer att slutföras under våren 2019.

Koncernen har åtagande om att färdigställa del av avyttrat projekt i Bromstenstaden vilket omfattar en investeringsvolym om ca 1,1 miljarder kronor. Detta innebär projektledning och produktion om 33 000 BTA under nästkommande tre år. Åtagandet är villkorat av att detaljplanen vinner lagakraft.

Fastigheter ägda av Slättö

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

Slättös värderingsprocess innebär att Slättö har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt två gånger om året, halvårsskiftet och vid årsskiftet.

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.



Slättö Invest AB
556986-5453

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-15 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.

Sammanfattning värderingsantaganden	2018-12-31
Antal värderingsobjekt	13
Värdetidpunkt	2018-12-31
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylperiod	5-15 år
Direktavkastning	4,10-6,77%
Långsiktig vakans	1,33%
Marknadshyra	712-2 689
DoUH-kostnader	292 kr /kvm

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

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara 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 observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden

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

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,25%	- 183 300 / + 205 900
Hysesintäkt	5%	+ 205 200/- 205 200
Driftskostnader	5%	-30 900 /+ 30 900
Vakansgrad	2,0%	- 82 100 / + 32 600

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	963	730	-	-
Inköp	-	233	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963	963	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-461	-291	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-221	-170	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-682	-461	0	0
Utgående planenligt restvärde	281	502	0	0

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	345 107	5 580	30	-
Förvärv	81 147	318 929	-	30
Ovillkorade aktieägartillskott	890	-	-	-
Resultatandel	32 488	20 598	-	-
Omklassificeringar	48	-	-	-
Utdelning	-14 000	-	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-4 218	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 462	345 107	30	30
Utgående redovisat värde	441 462	345 107	30	30

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Randviken Fastighets AB	559103-1983	Stockholm	25,3%	336 562
Ringstorp projekt AB	556987-1022	Lund	50,0%	5 929
Slättö PU 9 AB	559055-3235	Stockholm	40,0%	-759
Slättö PU 15 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	-333
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0%	88 390
Evolv Bostadsutveckling AB	559090-6623	Stockholm	24,0%	5 907
Slättö Förvaltning II AB	559099-9016	Stockholm	40,0%	5 400
Collage Intressenter AB	559016-3225	Stockholm	20,0%	366
				441 462

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

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	120 996	Tillgångar	2 875 825
Rörelseresultat	61 846	Eget kapital	1 330 809
Årets resultat	204 003	Skulder	1 545 016

Koncernens andel (25,3%) av nettotillgångar i intresseföretaget, 336 562, motsvarar koncernens redovisade värde på andelarna.

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Slättö Förvaltning II AB	559099-9016	Stockholm	20,0%	20
Collage Intressenter AB	559016-3225	Stockholm	20,0%	10
				30

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	80 505	24 253	3 609	4 500
Tillkommande poster hänförliga till försäljning fastigheter	76 650			
Övriga tillkommande poster	700	56 252	700	-
Övriga avgående poster	-74 999	-	-	-891
Summa	82 856	80 505	4 309	3 609

Not 21 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	8 823	28 116	-	1 095
- avseende finansiella derivat	-	376	-	-
- avseende övriga poster	-	751	-	-
Summa	8 823	29 243	0	1 095

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 22 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Förvärv	61 518	-	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-3 450	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 068	0	0	0
Utgående redovisat värde	58 068	0	0	0

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
				Redovisat värde
BRF Körsbärsparken	769635-9616	Nykvarn		39 690
BRF Tallbacken 1 i Fullerö	769631-1377	Storvreta		16 493
BRF Castor 1	769633-1912	Helsingborg		1 885
				58 068

Not 23 Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	267 548	75 381	-	-
Investeringar	210 031	240 110	-	-
Avyttringar	-274 037	-47 943	-	-
Summa	203 542	267 548	0	0

7

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 24 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar brutto	25 014	33 365	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-19	-	-	-
Utgående redovisat värde	24 995	33 365	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-	-	0	0
Årets förändring/reservering	-19	-	0	0
Avsättning vid årets slut	-19	0	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	23 247	478	-	-
Förfallna < 30 dagar	643	32 649	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	385	0	-	-
Förfallna > 61 dagar	720	238	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	24 995	33 365	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	19	-	0	0
Summa kundfordringar	25 014	33 365	0	0
Not 25 Övriga fordringar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Moms	444	3 637	-	-
Skattekonto	10 660	102	-	-
Skattefordran	-	510	-	-
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	317 408	351 152	-	-
Erlagd handpenning	25 000	-	-	-
Anteciperad utdelning	10 000	-	-	-
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	156 848	-	-	-
Övriga poster	29 474	11 785	26 420	7 604
Summa	549 834	367 186	26 420	7 604

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 26 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	270 419	171 382	2 945	272
Summa	270 419	171 382	2 945	272

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporära skillnader fastigheter	99 510	127 137	-	-
- avseende övriga poster	-	457	-	-
Summa	99 510	127 594	0	0

Not 28 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	667 507	816 863
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	672 532	1 129 533
Skulder till koncernföretag	61 732	58 980
Summa	1 401 771	2 005 376

Not 29 Derivat, skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	1 474	938	-	-
Försäljning av derivat	-604	-143	-	-
Värdförändringar	-55	679	-	-
Summa	815	1 474	0	0

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 30 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	46 645	64 588	5 384	-
Tillkommande poster	9 183	-	-	5 384
Amortering	-25 997	-	-	-
Upplåning	11 250	-	-	-
Omklassificeringar	-15 681	-	-	-
Skulder hänförliga till förvärv	102 868	-	-	-
Avgående poster	-	-17 943	-5 384	-
Summa	128 268	46 645	0	5 384

Not 31 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, 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.

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 Slättö:s 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.

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 1 375 308 tkr per 31 december 2018.

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.

Verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen	2018			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	0	0	56	56
Summa	0	0	56	56

Koncernen	2017			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	0	0	-679	-679
Summa	0	0	-679	-679

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2018		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	83 256	-	-
Kundfordringar	24 995	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	4 018	-	-
Övriga fordringar	538 729	-	-
Fordringar hos intresseföretag	324	-	-
Likvida medel	270 419	-	-
Summa	921 741	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	667 507
Derivat	-	815	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	128 268
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	672 532
Leverantörsskulder	-	-	50 346
Övriga skulder	-	-	146 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 072
Summa	0	815	1 669 165

Koncernen	2017		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	80 905	-	-
Kundfordringar	33 365	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	6 532	-	-
Övriga fordringar	367 186	-	-
Fordringar hos koncernföretag	32 326	-	-
Likvida medel	171 382	-	-
Summa	691 696	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	816 863
Derivat	-	1 708	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	46 645
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 129 533
Förskott från kunder	-	-	1 953
Leverantörsskulder	-	-	53 761
Övriga skulder	-	-	217 654
Skulder till koncernföretag	-	-	58 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	77 809
Summa	0	1 708	2 403 198

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 32 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	816 863	530 902	5 384	5 384
Kassaflödespåverkande förändringar	-15 082	1 254 087	9 183	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificering till kortfristiga skulder	-180 438	-968 126	-14 567	-
Ej erlagd köpeskilling	46 164	-	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	667 507	816 863	0	5 384
Derivat				
Ingående redovisat värde	1 708	938	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-836	91	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Värdeförändringar	-57	679	-	-
Utgående redovisat värde derivat	815	1 708	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	1 129 533	607 720	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 930 401	-165 910	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificering från långfristiga skulder	180 438	968 126	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1 205 962	-	-	-
Lån i förvärvade bolag	87 000	-	-	-
Avyttring av dotterbolag	-	-280 403	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	672 532	1 129 533	0	0

Not 33 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	2 561 178	2 557 458	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 222 122	102 382	-	-
Företagsinteckningar	5 000	5 000	-	-
Garantiåtaganden	-	152 855	-	-
Övrigt	-	10 591	-	-
Summa	3 788 300	2 828 286	0	0

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 34 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	751 211	-	-	-
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	30 910	-	-	-
Summa	782 121	0	0	0

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	91 460	18 241
Förvärv	-	71 451
Villkorade aktieägartillskott	5 775	1 875
Försäljningar/Avyttringar	-15 895	-107
Nyemissioner	32 348	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 688	91 460
Ingående uppskrivningar	177 520	139 920
Årets uppskrivningar	133 095	37 993
Försäljningar/Avyttringar	-71 221	-
Årets nedskrivningar	-	-393
Utgående ackumulerade uppskrivningar	239 394	177 520
Utgående redovisat värde	353 082	268 980

Företagets namn

Slättö VII AB
Slättö Förvaltning AB
MW Group AB

Org.nr

556994-4464
556920-6724
559142-7629

Säte

Stockholm
Stockholm
Stockholm

Företagets namn

Slättö VII AB
Slättö Förvaltning AB
MW Group AB

Kapitalandel i procent *

24,0%
78,0%
94,0%

Röstandel i procent *

10,50%
78,0%
94,0%

Redovisat värde

207 922
90 510
54 650
353 082

f

Slättö Invest AB
556986-5453

Not 36 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Köpta tjänster	-17 236	-332	-	-
Räntekostnader	-1 142	-	-586	-
Fordringar	1 955	-	6 503	-
Skulder	61 732	58 860	64 731	58 980

Not 37 Händelser efter balansdagen

Slättö Fastpartner Spånga AB

Under första kvartalet 2019 har koncernbolaget Slättö Fastpartner Spånga AB tecknat avtal om försäljning av sex fastigheter om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 miljarder kronor vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid laga vunnen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.

Bolaget har under mars 2019 emitterat en obligation om 400 miljoner kronor, vilken övertecknades.

Evolv Industrifastigheter AB

Bolaget har efter årets slut förvärvat tre fulla uthyrda industrifastigheter i Linköping, Helsingborg respektive Åstorp samt en oexploaterad industrifastighet i Västerås. Samtliga förvärv har skett via bolagsförvärv.

Slättö IV AB

Under april 2019 tecknades ett avtal med Amasten Fastighets AB (publ) om försäljning av del av fondens projektfastighet i Nykvarn. Transaktionen sker i bolagsform och är villkorad av finansiering samt bygglov och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 430 miljoner kronor. Amasten tillträder fastigheten efter erhållet bygglov.

Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	27 773 096
Överföring från uppskrivningsfond	71 221 390
Utdelning	-27 004 928
Årets resultat	3 492 924
	75 482 482

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

75 482 482

75 482 482

4

Slättö Invest AB
556986-5453

Stockholm den 17/4



Gunnar Brock
Ordförande



Mikael Karlsson



Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Invest AB, org.nr 556986-5453

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2018-01-01 -2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2018-01-01 -2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 17 april 2019

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor