ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 - 2019-12-31

för

Slättö VII AB
556994-4464

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 - 2019-12-31

för

Slättö VII AB
556994-4464

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

Slättö VII AB
556994-4464

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ VII AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö VII AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Väsentliga förvärv och försäljningar

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

Investeringstema bostadsutveckling:

- Under det första kvartalet 2019 avyttrades sex (6) fastigheter om totalt cirka 600 lägenheter inom ett bostadsutvecklingsprojekt i Spånga, Stockholm, som fonden äger tillsammans med Fastpartner. Affären genomfördes i en forward funding struktur där köparen tillträder och bekostar projektets uppförande. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1.300 miljoner kronor vilket motsvarar 52 000 kronor per kvadratmeter boarea.
- Under tredje kvartalet förvärvades femtio (50) procent av Oscar Properties andra etapp av Norra Tornen (BRF Helix) i ett joint venture tillsammans med Fastpartner.

Investeringstema kommersiella fastigheter:

- Samlat under året genomfördes ett tiotal förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 340 mkr. Majoriteten av förvärven omfattade antingen fastigheter med nytecknade längre avtal eller projektfastigheter där en tydlig utvecklingsplan ska genomföras under närmsta åren.
- Under tredje kvartalet avyttrades den del av hela logistik, lager och industriportföljen som vi ansåg vara relativt färdigutvecklad och lämpade sig bättre för långsiktig förvaltning. Delportföljen innehöll sju fastigheter och avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 408 mkr. Försäljningen gav bolaget en god avkastning och möjlighet till att investera i nya fastigheter inom segmentet.

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Investeringstema logistikutveckling:

• Under det fjärde kvartalet 2019 genomförde fonden sin största satsning hittills inom logistik genom förvärv av en blivande logistikpark och cirka 100 000 kvadratmeter i Klinga, Norrköping. Bolaget gör satsningen tillsammans med säljarna i ett samarbetsbolag där fonden äger 50%. Detaljplanen är under antagande och projektet beräknas ha byggstart under senare delen av 2020 alternativt under inledningen av 2021.

Investeringstema övrigt:

• Under det fjärde kvartalet genomförde Randviken en försäljning av majoriteten av bolagets förvaltningstillgångar till ett underliggande värde om knappt 4,2 miljarder kronor. Försäljningen ger Randviken utrymme att dela ut större delen av tillgångarna till sina ägare.

Finansiering

En obligationsfinansiering har under året genomförts för det delägda projektet Bromstenstaden i Spånga. Obligationsvolymen uppgår till 400 miljoner kronor.

Under året har kreditivfinansiering om totalt 317 mkr upphandlats för pågågående utvecklingsprojekt inom koncernen.

Under året har juniorfinansiering hos Collector refinansierats och utökats från 175 mkr till 325 mkr.

Emission

Bolaget har under året beslutat om apportemission, varigenom 26 057 stamaktier serie B och 26 057 preferensaktier serie C, för vilka erlades en teckningslikvid om 144,7 miljoner kronor genom tillskjutande av apportegendom, tecknades. Apportemissionen innebar en ökning av aktiekapitalet med 52 114 kronor.

Apportegendomen, uppgående till ett totalt värde om 155, 9 miljoner kronor bestod av fordringar på koncernbolag. Utöver ersättning för teckningslikslikviden om 144,7 miljoner kronor erlades apportegendom med ett värde motsvarande 5,8 miljoner kronor som ersättning för teckningspremie samt apportegendom med ett värde motsvarande 5,5 miljoner kronor som ersättning för upplupen preferensavkastning.

På extra bolagsstämma den 21 november beslutades om nyemission enligt bemyndigande. Under december 2019 tecknades aktier för 157,5 miljoner kronor.

<u>Väsentliga händelser efter årets slut</u>

Förvärv

Under det första kvratalet 2020 har fonden förvärvat en lagerfastighet i Stockholm, Täby. Fastigheten omfattar 2 200 kvm lokaler och är fullt uthyrd. Därtill genomfört förvärv av tre skolor i Enköping och en förskola i Västerås.

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Finansiering

Slutplacering om 29 mkr upphandlades via Swedbank för industrifastighet i Jordbro.

Under det andra kvartalet 2020 har fonden erhållit en kontant likvid från Randviken om 156 Mkr som avser återköp av egna aktier, samt mottagit en sakutdelning om 2.303.904 stycken noterade aktier i

Emission

Under januari och februari tecknades nya aktier om totalt 53 miljoner enligt beslut om nyemission som togs på extra bolagsstämma den 21 november 2019.

Övrigt

Utbrottet av viruset Corona, Covid-19 skakar i skrivande stund världens finansmarknader och dominerar medias rapportering. Vi är inte bättre lämpade än någon annan att spekulera om hur omfattande problembilden är eller vilka konsekvenser på längre sikt utbrottet för med sig, men vi kan redan nu konstatera att marknaden kortsiktigt reagerat kraftigt. Plötsliga rörelser testar hur robust ett företag är kapitaliserat samt vilket förtroende bolaget åtnjuter i en mera osäker miljö. Mot bakgrund av koncernens starka ställning och goda möjligheter till finansiering bedömer styrelsen att bolaget har goda möjligheter att möta eventuella utmaningar. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa en möjlig negativ effekt.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 222 165 tkr (189 890) och eget kapital till 1 756 114 tkr (1 051 551). Slättö VII:s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	29 893	9 792	5 228	-
Resultat före skatt	260 978	224 543	95 051	443 168
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	1 756 114	1 051 551	397 406	397 406
Balansomslutning	3 327 123	1 762 050	847 655	847 655
Soliditet	52,8%	59,7%	46,9%	66,7%

Risker och riskhantering

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

Slättö VII AB
556994-4464

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Marknadsvärde fastigheter	Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras huvudsakligen på två huvudkomponenter; driftsresultat och marknadens avkastningskrav. Driftsresultatet påverkas av ett antal fastighets specifika parametrar såsom hyresnivå, vakansgrad och kostnader för drift och underhåll. Marknadens avkastningskrav påverkas bland annat av räntenivåer och ortspecifika omständigheter. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan innebära att fastigheternas värde minskar. Värdet kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering minskar.	För att säkerställa och utveckla värdena i fastighetsportföljen arbetar kontinuerligt kontinuerligt med att utveckla fastighetsförvaltningen. Koncernen kan i någon mån begränsa riskerna med förändrade avkastningskrav genom att bland annat arbeta med geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

OMJ

Slättö VII AB
556994-4464

Operationella risker för koncernen		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due dilligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga
Hyresintäkter	Koncernens intäkter består av hyresintäkter för uthyrda bostäder, lokaler samt lager- och logistiklokaler. Om vakanserna ökar i beståndet kommer hyresintäkterna att minska. Risken för hyresbortfall ökar om hyresgäster förlorar sin inkomst eller får försämrad betalningsförmåga. Intäkterna påverkas om bolagets hyresgäster underlåter att betala hyra. Vakanser och uteblivna hyresintäkter kan också få en negativ påverkan på fastigheternas värde. Ytterligare en risk är att resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnads- utvecklingen.	Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av hyresgästens ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers bristande betalningsförmåga vägs upp av det stora antalet hyreskontrakt. För samhällsfastigheter tecknas långa hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster. I hyresförhandlingarna avseende bostäder samverkar koncernen med branschorganet Fastighetsägarna där så är

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernens fonder främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Bolaget arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.
Försäljningsrisk	Vid produktionsstart av fastighetsprojekt med upplåtelseform bostadsrättsförening finns en osäkerhet om försäljning och projektets intäkter. Risken finns att osålda lägenheter måste köpas tillbaka vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning.	Koncernen hanterar dessa risker genom god planering, genom att ställa krav på viss försäljningsgrad innan produktionsstart samt att ha reserver på intäktssidan som ger möjlighet att anpassa prisnivån för
Fastighetsförvaltning	För bolaget som fastighetsägare är det av vikt att fastigheternas värde bibehålls eller ökas genom förvaltningen samt att riskerna för skada på egendom eller person minimeras, det så kallade fastighetsägaransvaret. Brister i efterlevnaden av externa eller interna regelverk kan uppstå om kompetens saknas eller om regelverken är otydliga.	Koncernen har ett tecknat förvaltningsavtal med Slättö Förvaltning AB. Slättö Förvaltning AB arbetar löpande med att utveckla förvaltningsorganisationen i takt med att fastighetsportföljen växer. Riskerna hanteras genom att förvaltningsorganisationen arbetar enligt fastighetsspecifika underhållsplaner och utbildas löpande inom fastighetsägaransvaret. Koncernen utvärderar löpande sin organisation varvid kostnader vägs mot kraven på långsiktig och

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation.	Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svåra att begränsa under uppförandeskedet men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter god soliditet och lång kapitalbindning i kombination med att sprida låneportföljens förfallotider.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.

Slättö VII AB
556994-4464

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

OHT

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

Framtida utveckling

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

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

HT

Slättö VII AB
556994-4464

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	711 745 791
Utdelning	-26 633 480
Överkursfond	364 993 465
Årets resultat	-14 752 471
	1 035 353 305

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna, aktieslag C, utdelas 222,08 SEK per preferensaktie	50 087 257
i ny räkning balanseras	985 266 048
	1 035 353 305

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

Uttalande kopplat till den pågående spridningen av Covid-19

Styrelsen kan konstatera att i skrivande stund så har stora delar av värden påverkats och så även Sverige av detta virusutbrott. Utbrottet har så här långt haft en dramatisk påverkan på mänskligheten och så även på företagande. Sverige uppvisar i stora drag samma utveckling som övriga länder om än med något fördröjt skeende.

Sett till den verksamheten som Slättö VII AB bedriver så skulle denna utveckling i samhället kunna påverka förutsättningarna för fondens planerade inriktning och verksamhet.

I syfte att riskminimera fondens verksamhet så har en rad aktiviteter iscensatts de senaste veckorna. Den viktigaste aktiviteten har varit att hantera den eventuella finansiella risken kopplat till pågående fastighetsproduktioner. Fondens ledning har på olika sätt jobbat med att säkerställa den finansiella situationen och har haft stor framgång i detta arbete. Den likvida statusen för fonden innebär att ca 230 Mkr finns i form av kreditlöften och likviditet. Utöver detta har krediter ingående i koncernens låneportfölj, omförhandlats vad gäller löptider och förfallostrukturer.

Bakom detta arbete ligger en uppdaterad likviditetsgenomgång kopplat till pågående och planerade investeringar samt fastigheter i förvaltning. Här kan nämnas att verksamheten har en tät kontakt med de kommersiella hyresgästerna kring deras finansiella ställning. Noteras kan att av totalt aviserad hyra med förfallodag 31:e mars 2020 var 91% betalda i början på april. Att ses som en normal betalningsgrad.

Utöver den finansiella utmaningen så har ledningen arbetat med att säkerställa den operationella utmaningen i fonden. Innebärande att säkerställa den löpande produktionen i dels igångsatta projekt som såväl i inplanerade projekt.

Grad av operationell risk har utvärderats genom en tät kontakt med de entreprenörer som återfinns i fondens produktioner. Ledningens bedömning är den att projekten kommer att vara påverkade av virusutbrottet på något sätt vilket är oundvikligt. Den ekonomiska konsekvensen av denna påverkan kommer att drabba fonden olika beroende på om det är en Forward founding produktion eller egenupphandlad produktion.

Nedanstående kommentarer kring verksamheten uttryckt genom verksamhet, likviditet, risker mm skall ses genom ovanstående lägesbedömning av pågående pandemin.

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

OHT

Styrelsen vill därvid framhålla följande.

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5 % av bolagets eget kapital och 3 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet uppgick till 53 % för 2019. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

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

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

Sammanfattningen är den att ledningen och styrelsens samlade bild av verksamheten är att den i alla väsentliga delar fortgår som tidigare samtidigt som det finns en beredskap för att det kan uppkomma händelser som kommer att kräva extraordinära insatser.

Värdering till verkligt värde
Inga tillgångar eller skulder i Bolaget har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen.

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hyresintäkter	3, 4	29 893	9 792
Övriga intäkter	3	3 330	2 813
Drift- och underhållskostnader	5	-13 282	-1 859
Driftöverskott		**19 941**	**10 746**
Central administration	5, 6, 7	-31 874	-19 394
Resultat från andelar i intresseföretag	8	125 241	32 737
Resultat från fastighetsförsäljningar	9	5 367	50 925
Finansiella intäkter	10	1 325	1 870
Finansiella kostnader	11	-33 726	-17 787
Förvaltningsresultat		**86 274**	**59 097**
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	890	95 410
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		-	-94 036
Resultat före värdeförändringar		**87 164**	**60 471**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	173 814	164 072
Resultat före skatt		**260 978**	**224 543**
Aktuell skatt	13	-2 429	-648
Uppskjuten skatt	13	-36 384	-34 005
ÅRETS RESULTAT		**222 165**	**189 890**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		173 737	173 189
Innehav utan bestämmande inflytande		48 428	16 701

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		222 165	189 890
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**222 165**	**189 890**

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 292 638	719 172
Leasingtillgångar	28	39 212	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 331 850**	**719 172**
Andelar i intresseföretag	15	614 475	435 696
Fordringar hos intresseföretag	16	55 000	-
Andra långfristiga fordringar	17	59 929	47 512
Summa anläggningstillgångar		**2 061 254**	**1 202 380**
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	-	1 885
Projekt- och exploateringsfastigheter	19	865 678	140 408
Kundfordringar	20	906	1 192
Fordringar hos koncernföretag		10 524	2 823
Fordringar hos intresseföretag		11 854	37 206
Övriga fordringar	21	110 458	252 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 606	1 116
Likvida medel	22	263 843	122 608
Summa omsättningstillgångar		**1 265 869**	**559 670**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 327 123**	**1 762 050**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		438	253
Ej registerat aktiekapital		58	106
Övrigt tillskjutet kapital		887 539	522 645
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		506 855	363 295
Innehav utan bestämmande inflytande		361 224	165 252
Summa eget kapital		**1 756 114**	**1 051 551**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	57 577	38 583
Övriga avsättningar	24	1 088	-
Räntebärande skulder	25	1 144 305	420 348
Skulder till koncernföretag	25, 26	9 576	-
Övriga långfristiga skulder	27	68 296	117 171
Leasingskulder	28	39 212	-
Summa långfristiga skulder		**1 320 054**	**576 102**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	164 128	3 668
Leverantörsskulder		11 909	6 700
Skatteskulder		3 925	1 075
Skulder till koncernföretag		2 887	-
Övriga kortfristiga skulder		42 403	63 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	25 703	59 556
Summa kortfristiga skulder		**250 955**	**134 397**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 327 123**	**1 762 050**

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**72**	**-**	**30 028**	**171 777**	**195 529**	**397 406**
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				18 329	-41 618	**-23 289**
Nyemission	181	106	492 617			**492 904**
Utdelning					-5 360	**-5 360**
Årets resultat				173 189	16 701	**189 890**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2018-12-31	**253**	**106**	**522 645**	**363 295**	**165 252**	**1 051 551**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**253**	**106**	**522 645**	**363 295**	**165 252**	**1 051 551**
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-3 544	-155 276	**-158 820**
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande					505	**505**
Nyemissioner från tidigare år	106	-106				**0**
Nyemission	79	58	364 894		312 193	**677 224**
Utdelning				-26 633	-9 878	**-36 511**
Årets resultat				173 737	48 428	**222 165**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**438**	**58**	**887 539**	**506 855**	**361 224**	**1 756 114**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 438 331 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

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

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

OHJ

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring		87 164	60 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Realisationsresultat		-10 315	-50 925
Andel i intressebolagsresultat		-120 293	-32 737
Ej betald ränta		3 550	-
Förändring av avsättningar		-	-1 374
		-39 894	**-24 565**
Betald inkomstskatt		-505	-735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-40 399**	**-25 300**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-725 270	-6 960
Förändring av rörelsefordringar		-4 524	134 044
Förändring av rörelseskulder		-48 502	50 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-818 695**	**152 552**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-342 753	-392 709
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-376 047	-31 941
Försäljning av fastigheter		301 759	5 029
Förvärv av intresseföretag		-53 324	-63 867
Förvärv/ försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar		1 889	-1 885
Förändring av långfristiga fordringar		-55 957	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-524 433**	**-485 373**
Finansieringsverksamheten	31		
Nyemission		365 880	336 056
Nyemission, innehav utan bestämmande inflytande		311 613	-
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		1 060	-
Utbetald utdelning		-26 633	-5 360
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-5 400	-
Upptagna räntebärande skulder		867 580	524 612
Amortering av räntebärande skulder		-22 462	-394 960
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-7 275	-23 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 484 363**	**437 060**
Årets kassaflöde		**141 235**	**104 239**
Likvida medel vid årets början		**122 608**	**18 369**
Likvida medel vid årets slut	22	**263 843**	**122 608**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	3	-	2 900
Övriga intäkter	3	1 000	-
Bruttoresultat		**1 000**	**2 900**
Central administration	5, 6, 7	-25 124	-15 503
Rörelseresultat		**-24 124**	**-12 603**
Resultat från andelar i koncernföretag	34	12 185	-37 090
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	35	-	49 075
Finansiella intäkter	10	11 077	4 292
Finansiella kostnader	11	-16 610	-10 999
Resultat efter finansiella poster		**-17 472**	**-7 325**
Bokslutsdispositioner	36	2 720	541
Resultat före skatt		**-14 752**	**-6 784**
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-14 752**	**-6 784**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		-14 752	-6 784
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-14 752**	**-6 784**

Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	37	4 656	165
Andelar i intresseföretag	15	25	-
Andra långfristiga fordringar	17	58 971	47 512
Aktiverade lånekostnader	38	703	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**64 355**	**47 677**
Summa anläggningstillgångar		**64 355**	**47 677**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	-	27
Fordringar hos koncernföretag		1 233 600	627 837
Fordringar hos intresseföretag		840	-
Skattefordran		1	-
Övriga fordringar	21	1 538	158 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179	21
Summa kortfristiga fordringar		**1 236 158**	**786 739**
Kassa och bank	22	106 752	54 979
Summa omsättningstillgångar		**1 342 910**	**841 718**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 407 265**	**889 395**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		438	253
Ej registrerat aktiekapital		58	106
Summa bundet eget kapital		**496**	**359**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		887 588	522 595
Balanserat resultat		162 517	195 935
Årets resultat		-14 752	-6 784
Summa fritt eget kapital		**1 035 353**	**711 746**
Summa eget kapital		**1 035 849**	**712 105**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		325 000	175 000
Summa långfristiga skulder		**325 000**	**175 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 298	2 050
Skulder till koncernföretag		44 288	-
Skatteskulder		-	23
Övriga kortfristiga skulder		291	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	539	167
Summa kortfristiga skulder		**46 416**	**2 290**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 407 265**	**889 395**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**72**	**-**	**137 370**	**29 978**	**21 917**	**189 337**
Nyemission	181	106		492 617		**492 904**
Avsättning till uppskrivningsfond			36 648			**36 648**
Upplösning uppskrivningsfond			-174 018		174 018	**0**
Årets resultat					-6 784	**-6 784**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2018-12-31	**253**	**106**	**0**	**522 595**	**189 151**	**712 105**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**253**	**106**	**0**	**522 595**	**189 151**	**712 105**
Nyemissioner från tidigare år	106	-106				**0**
Nyemission	79	58		364 993		**365 130**
Utdelning					-26 634	**-26 634**
Årets resultat					-14 752	**-14 752**
Övrigt totalresultat					-	**0**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**438**	**58**	**0**	**887 588**	**147 765**	**1 035 849**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 438 331 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

Uppskrivningsfond

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

Överkursfond

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

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

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

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 124	-12 603
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	**-24 124**	**-12 603**
Erhållen ränta	32	410
Betald ränta	-16 328	-
Betald inkomstskatt	-23	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-40 443**	**-12 193**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-428 620	-212 926
Förändring av rörelseskulder	44 105	-20 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-424 958**	**-245 767**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-416	-23 498
Lämnade aktieägartillskott	-	-65
Förvärv av intresseföretag	-	-149
Förändring av långfristiga fordringar	-11 459	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-11 875**	**-23 712**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	365 990	336 056
Utbetald utdelning	-26 634	-
Upptagna långfristiga lån	149 250	175 000
Amortering av lån	-	-193 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**488 606**	**317 951**
Årets kassaflöde	**51 773**	**48 472**
Likvida medel vid årets början	**54 979**	**6 507**
Likvida medel vid årets slut	**106 752**	**54 979**

OHT

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö VII AB , org nr 556994-4464, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 37 nedan.

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 15:e april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 29:e april 2020.

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.

OMT

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

1 januari 2019 har IFRS 16 Leasing trätt i kraft. Standarden tillämpas av koncernen från och med den 1 januari 2019 och således har ingen retroaktiv tillämpning skett.

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. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Slättö gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierats som väsentliga. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en rörelsekostnad som belastar förvaltningsresultatet. Tomträttsavtal har värderats och nyttjanderätten redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld. Per 31 december 2019 är värdet av dessa två poster vara 39 212 Tkr. Utöver tomträttsavtal är koncernen endast leastagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

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

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

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Transaktioner och balansposter

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Redovisning och värdering

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

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

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

OHJ

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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.

OMT

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

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Projekt- och Exploateringsfastigheter

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

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

OHT

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

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

Nedskrivningar

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

Lånekostnader

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

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. Bostadsprojekt för försäljning innebär entreprenadprojekt med produktion på försåld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

OMT

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

Ränteintäkter

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

OHS

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

OHT

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

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.

Slättö VII AB
556994-4464

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter	29 893	9 792	-	-
Övriga intäkter	3 330	2 813	1 000	2 900
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	890	95 410	-	-
Summa	**34 113**	**108 015**	**1 000**	**2 900**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	24 329	7 176	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	43 760	22 328	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	10 252	16 730	-	-
Summa	**78 341**	**46 234**	**0**	**0**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Drifts- och underhållskostnader	-9 849	-1 367	-	-
Fastighetsskatt	-2 990	-492	-	-
Administrationskostnader	-443	-	-	-
Summa	**-13 282**	**-1 859**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Centraladministration	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Management fee koncernföretag	-15 120	-2 615	-15 120	-2 615
Övriga tjänster koncernföretag	-6 273	-	-4 836	-
Personalkostnader	-201	-3 289	-198	-3 289
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-6 529	-9 769	-3 293	-7 424
Redovisningstjänster	-2 723	-1 769	-351	-459
Övriga kostnader	-1 028	-1 952	-1 326	-1 716
Summa	**-31 874**	**-19 394**	**-25 124**	**-15 503**

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Löner	-	-2 198	-	-2 198
Sociala avgifter	-	-653	-	-653
Pensionskostnader	-	-223	-	-223
Summa	**0**	**-3 074**	**0**	**-3 074**

Koncernen har endast haft anställd personal under första halvåret 2018. Personalkostnader under andra halvan av 2018 samt 2019 består av styrelsearvode.

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2019		2018	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	-	-	117	37
Övriga anställda	-	-	2 081	616
Summa	**0**	**0**	**2 198**	**653**

	Moderbolaget			
	2019		2018	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	-	-	117	37
Övriga anställda	-	-	2 081	616
Summa	**0**	**0**	**2 198**	**653**

forts not 6, Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Centralt	0%	50%	0%	0%
Övriga anställda	0%	0%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	0%	33%	0%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-2 530	-1 438	-547	-370
övriga uppdrag	-7	-89	-	-89
	-2 537	**-1 527**	**-547**	**-459**

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

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Resultatandel från intresseföretag	120 293	32 299	-	-
Resultat från försäljning	4 948	438	-	-
Summa	**125 241**	**32 737**	**0**	**0**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Resultat från fastighetsförsäljningar	5 367	50 925	-	-
Summa	**5 367**	**50 925**	**0**	**0**

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Ränteintäkter	130	845	28	139
Ränteintäkter, koncernföretag	82	573	11 045	4 025
Ränteintäkter, intresseföretag	1 112	452	4	128
Övriga finansiella intäkter	1	-	-	-
Summa	**1 325**	**1 870**	**11 077**	**4 292**

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Räntekostnader	-29 688	-17 125	-15 946	-10 065
Räntekostnader, koncernföretag	-119	-19	-235	-509
Avskrivning av lånekostnader	-2 444	-	-47	-
Övriga finansiella kostnader	-1 359	-643	-382	-425
Räntekostnader hänförliga till leasingtillgångar	-116	-	-	-
Summa	**-33 726**	**-17 787**	**-16 610**	**-10 999**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 12 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Orealiserad värdeförändring	168 865	164 072	-	-
Realiserad värdeförändring	4 949	-	-	-
Summa	**173 814**	**164 072**	**0**	**0**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 397	-665	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-32	17	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-35 771	-33 573	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-208	-	-
- avseende obeskattade reserver	-613	-224	-	-
Summa	**-38 813**	**-34 653**	**0**	**0**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Resultat före skatt	260 978	224 543	-14 752	-6 784
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-55 849	-49 399	3 157	1 492
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-2 128	-5 359	-45	-8 162
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	34 212	23 827	2 653	10 797
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-5 044	-6 012	-4 582	-4 127
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-11 148	-	-1 183	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	1 176	-180	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-32	23	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	2 447	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-38 813**	**-34 653**	**0**	**0**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 76 366 tkr (fg år 52 591 tkr).

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Ingående verkligt värde	719 172	87 465
Tillgångsförvärv	342 754	438 873
Investeringar i fastigheter	376 047	31 941
Avyttring av fastigheter	-314 200	-3 179
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	168 865	164 072
Summa	**1 292 638**	**719 172**

Koncernen har åtagande om att färdigställa del av avyttrat projekt i Bromstenstaden vilket omfattar en investeringsvolym om ca 1,1 miljader kronor. Detta innebär projektledning och produktion om 33 000 BTA under nästkommande 3 år.

Avtalad försäljning avseende projekt i Kungsängen, Stockholm innebär att koncernen har åtagande om att färdigställa produktion avseende en investeringsvolym om ca 80 miljoner kronor. Vid färdigställande kommer projketet att frånträdas.

Fastigheter ägda av Slättö VII AB

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

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-19 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

OMS

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	2019-12-31	2018-12-31
Antal värderingsobjekt	9	7
Värdetidpunkt	2019-12-31	2018-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylperiod	10-19 år	5-10 år
Direktavkastning	4,22-7,00%	4,25-6,77%
Långsiktig vakans	0,6-9,8%	1,9%
Marknadshyra	937-3 332 kr/kvm	712-2 215 kr/kvm
DoUH-kostnader	145-610 kr/kvm	210 kr /kvm

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

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

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

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%	- 47 200 / + 52 500
Hyresintäkt	5%	+ 84 700/- 84 700
Driftskostnader	5%	-22 950 /+ 22 950
Vakansgrad	2,0%	- 30 600 / + 20 400

Slättö VII AB
556994-4464

Not 15 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	435 696	339 092	-	10 453
Förvärv	57 275	81 585	25	100
Villkorade aktieägartillskott	1 700	890	-	-
Återbetalade aktieägartillskott	-636	-	-	-
Resultatandel	120 293	32 299	-	-
Utdelning	-1 310	-14 000	-	-
Omklasssificering	-	48	-	25
Försäljningar/Avyttringar	1 457	-4 218	-	-10 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 475	435 696	25	0
Utgående redovisat värde	**614 475**	**435 696**	**25**	**0**

			Koncernen	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Randviken Fastighets AB	559103-1983	Stockholm	22,0%	444 815
Ringstorp Projekt AB	556987-1022	Lund	50,0%	5 846
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	2 707
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0%	100 020
Evolv Bostadsutveckling AB	559090-6623	Stockholm	24,8%	6 648
Slättö Fastpartner II AB	559211-9720	Stockholm	50,0%	49 348
Omni Channel Estate AB	559187-0596	Stockholm	50,0%	4 941
Fyrislundhuset Holding AB	559215-4446	Stockholm	50,0%	125
Fondamentor Skolfastigheter AB	559226-2991	Stockholm	50,0%	25
				614 475

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

Resultaträkning		**Balansräkning**	
Nettoomsättning	153 419	Tillgångar	5 232 861
Resultat före värdeförändringar och skatt	33 345	Eget kapital	1 990 554
Årets resultat	229 207	Skulder	3 242 307

Koncernens andel (22%) av nettotillgångar i intresseföretaget, 444 815, motsvarar koncernens redovisade värde på andelarna.

			Moderbolaget	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Slättö VII Holding 5 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	25
				25

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 16 Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående värde	-	-	-	-
Tillkommande poster	55 000	-	-	-
Summa	**55 000**	**0**	**0**	**0**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående värde	47 512	-	47 512	-
Tillkommande poster hänförliga till säljarreverser	12 417	47 512	11 459	47 512
Summa	**59 929**	**47 512**	**58 971**	**47 512**

Not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 885	-	-	-
Förvärv	-	1 885	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-1 885	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 885	0	0
Utgående redovisat värde	**0**	**1 885**	**0**	**0**

Not 19 Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående värde	140 408	132 074	-	-
Investeringar	725 270	205 611	-	-
Avyttringar	-	-197 277	-	-
Summa	**865 678**	**140 408**	**0**	**0**

OHW

Slättö VII AB
556994-4464

Not 20 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar brutto	1 404	1 192	-	27
Avsättning för osäkra kundfordringar	-498	-	-	-
Utgående redovisat värde	**906**	**1 192**	**0**	**27**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-	-	-	-
Sålda avsättningar	32	-	-	-
Årets förändring/reservering	-530	-	-	-
Avsättning vid årets slut	**-498**	**0**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	906	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	508	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	160	-	3
Förfallna > 61 dagar	-	524	-	24
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**906**	**1 192**	**0**	**27**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	498	-	-	-
Summa kundfordringar	**1 404**	**1 192**	**0**	**27**

Bolaget har redovisat förluster på 530 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 21 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Moms	-	443	13	443
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	1 307	54 349	1 250	1 563
Erlagd handpenning	102 000	25 000	-	-
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	-	156 848	-	156 848
Anteciperad utdelning	-	10 000	-	-
Reversfordran	5 000	-	-	-
Ej utbetalt tillskott från minoritetsägare	580	-	-	-
Skattekonto	1 214	4 433	275	-
Övriga poster	357	1 359	-	-
Summa	**110 458**	**252 432**	**1 538**	**158 854**

ÖHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 22 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Kassa och bank	263 843	122 608	106 752	54 979
Summa	**263 843**	**122 608**	**106 752**	**54 979**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	56 687	38 248	-	-
- avseende övriga poster	890	335	0	-
Summa	**57 577**	**38 583**	**0**	**0**

Not 24 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Uppskjuten lagfartskostnad	1 088	-
Summa	**1 088**	**0**

	2019-12-31	**2018-12-31**
Ingående saldo	-	-
Nya avsättningar	1 088	-
Summa	**1 088**	**0**

Not 25 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	1 144 305	420 348
Skulder till koncernföretag	9 576	-
Övriga räntebärande skulder	11 250	11 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	164 128	3 668
Summa	**1 329 259**	**435 266**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 26 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	-	42 306	-	42 307
Tillkommande poster	9 576	-	-	-
Avgående poster	-	-42 306	-	-42 307
Summa	**9 576**	**0**	**0**	**0**

Not 27 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	117 171	41 261	-	25 798
Amortering	-28 107	-25 997	-	-25 798
Upplåning	-	11 250	-	-
Omklassificeringar	-31 573	-1 114	-	-
Skulder hänförliga till förvärv	10 805	91 771	-	-
Summa	**68 296**	**117 171**	**0**	**0**

Not 28 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 116 tkr för 2019.

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

Not 29 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Per 31 december 2019

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	164 128	335 474	818 407	-
Övriga skulder	44 823	68 296	-	-
Leverantörsskulder	13 645	-	-	-
Upplupen räntekostnad	10 654	119	-	-
	233 250	**403 889**	**818 407**	**0**

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

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 580 002 tkr (712 755) per 31 december 2019.

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.

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Forts. Not 29 Finansiella risker och finanspolicy

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

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
	2018		
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	47 512	-	-
Kundfordringar	1 192	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	549	-	-
Övriga fordringar	133 019	-	-
Likvida medel	122 608	-	-
Summa	**304 880**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	420 348
Övriga långfristiga skulder	-	-	117 171
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	3 668
Leverantörsskulder	-	-	6 700
Övriga skulder	-	-	43 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 032
Summa	**0**	**0**	**595 692**

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Förskottsbetalda hyror	5 317	2 486	-	-
Upplupen kostnad för förvärv av mark	-	35 431	-	-
Upplupna produktionskostnader	-	14 687	-	-
Upplupna räntekostnader	10 654	4 033	-	-
Övriga poster	9 732	2 919	539	167
Summa	**25 703**	**59 556**	**539**	**167**

Not 31 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	537 519	155 867	175 000	68 105
Kassaflödespåverkande förändringar	845 118	339 270	149 250	106 895
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	-160 460	-3 668	-	-
Ej erlagd köpeskilling	-	46 164	-	-
Omklassificering upplupen ränta	-	-114	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	750	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**1 222 177**	**537 519**	**325 000**	**175 000**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	3 668	209 618	-	125 000
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-209 618	-	-125 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	160 460	3 668	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**164 128**	**3 668**	**0**	**0**

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 239 544	857 533	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	583 615	608 278	50	50
Företagsinteckningar	5 000	5 000	5 000	5 000
Summa	**1 828 159**	**1 470 811**	**5 050**	**5 050**

OHS

Slättö VII AB
556994-4464

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	509 042	85 968
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	51 554	30 910	51 554	30 910
Villkorat aktieägartillskott	50	50	50	50
Summa	**51 604**	**30 960**	**560 646**	**116 928**

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

Not 34 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	12 396	-37 090
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-211	-
Summa	**12 185**	**-37 090**

Not 35 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2019	2018
Resultat vid försäljning övriga andelar	-	49 075
Summa	**0**	**49 075**

Not 36 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	2 720	541
Summa	**2 720**	**541**

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 37 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	165	49 522
Förvärv	391	23 450
Villkorade aktieägartillskott	-	113
Ovillkorade aktieägartillskott	4 311	-
Försäljningar/Avyttringar	-	-72 895
Omklassificering till intressebolag	-	-25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 867	165
Ingående uppskrivningar	-	137 370
Årets uppskrivningar	-	36 647
Försäljningar/Avyttringar	-	-174 017
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-211	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-211	0
Utgående redovisat värde	**4 656**	**165**

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Slättö VII Holding 1 AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	115
Slättö Project Development AB	559184-9855	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 3 AB	559195-9092	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 4 AB	559103-6511	Stockholm	100,0%	4 391
				4 656

Not 38 Aktiverade lånekostnader

	Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Anskaffningar	750	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750	0
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-47	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47	0
Utgående redovisat värde	**703**	**0**

Slättö VII AB
556994-4464

Not 39 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Moderföretag				
Sålda tjänster		1 886		1 886
Köpta tjänster	-30 230	-4 410	-19 051	-3 127
Ränteintäkter	27	573	26	410
Räntekostnader		-19		-19
Fordringar	1 937	2 823	1 365	2 500
Skulder	12 344			
Dotterföretag				
Sålda tjänster			1 000	317
Ränteintäkter			11 019	3 615
Räntekostnader			-235	-490
Fordringar			1 232 235	625 337
Skulder			44 288	
Intresseföretag				
Sålda tjänster	600	1 297		697
Ränteintäkter	1 112	452	4	128
Fordringar	66 854	37 206	840	
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	-744		-905	
Sålda fastigheter	314 200			
Ränteintäkter	55			
Räntekostnader	-119			
Fordringar	8 587			
Skulder	119			

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

OMT

Slättö VII AB
556994-4464

Not 40 Händelser efter balansdagen

Förvärv

Under det första kvratalet 2020 har fonden förvärvat en lagerfastighet i Stockholm, Täby. Fastigheten omfattar 2 200 kvm lokaler och är fullt uthyrd. Därtill genomfört förvärv av tre skolor i Enköping och en förskola i Västerås.

Finansiering

Slutplacering om 29 mkr upphandlades via Swedbank för industrifastighet i Jordbro.

Under det andra kvartalet 2020 har fonden erhållit en kontant likvid från Randviken om 156 Mkr som avser återköp av egna aktier, samt mottagit en sakutdelning om 2.303.904 stycken noterade aktier i Nyfosa.

Emission

Under januari och februari tecknades nya aktier om totalt 53 miljoner enligt beslut om nyemission som togs på extra bolagsstämma den 21 november 2019.

Övrigt

Utbrottet av viruset Corona, Covid-19 skakar i skrivande stund världens finansmarknader och dominerar medias rapportering. Vi är inte bättre lämpade än någon annan att spekulera om hur omfattande problembilden är eller vilka konsekvenser på längre sikt utbrottet för med sig, men vi kan redan nu konstatera att marknaden kortsiktigt reagerat kraftigt. Plötsliga rörelser testar hur robust ett företag är kapitaliserat samt vilket förtroende bolaget åtnjuter i en mera osäker miljö. Mot bakgrund av koncernens starka ställning och goda möjligheter till finansiering bedömer styrelsen att bolaget har goda möjligheter att möta eventuella utmaningar. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa en möjlig negativ effekt.

Not 41 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	711 745 791
Utdelning	-26 633 480
Överkursfond	364 993 465
Årets resultat	-14 752 471
	1 035 353 305

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna, aktieslag C, utdelas 222,08 SEK per preferensaktie	50 087 257
i ny räkning balanseras	985 266 048
	1 035 353 305

Slättö VII AB
556994-4464

Stockholm den 15 april 2020

Per Berggren
Ordförande

Peter Sandberg

Johan Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

OHT

Slättö VII AB
556994-4464

Stockholm den 15 april 2020

Per Berggren
Ordförande

Peter Sandberg

Johan Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö VII AB, org.nr 556994-4464

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö VII AB för år 2019.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Building a better working world

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 VII AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 27 april 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited