

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Bolaget har per årsskiftet inga anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som uthyrning, fastighetsförvaltning, projektutvecklare och affärsutvecklare för att driva pågående projekt och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

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

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

Väsentliga förvärv och försäljningar

Under året har bolaget genomfört ett antal transaktioner.

Bolaget har under året förvärvat Slättö PU 16 vilket i sin tur förvärvat 100% av aktierna i Vault SPV 1 AB inklusive dotterbolag och tillträtt fastigheten Malmö ValHal 1. Projektet avser ett bostadsprojekt och omfattar 450 lägenheter samt en handelslokal i stadsdelen Hyllie i Malmö. Handelslokalen har under året avyttrats, frånträde sker vid färdigställande vilket beräknas till år 2021. Projektets genomförande har finansierats genom upphandling av byggnadskreditiv om 663 mkr.

Under året har bolaget ingått ett aktieöverlåtelseavtal om förvärv av ett hyresrättsprojekt i Upplands-Bro kommun. Därefter har bolaget överlåtit aktieöverlåtelseavtalet innan tillträde av aktierna vilket har resulterat i en positiv resultateffekt vilken beräknas till drygt 80 mkr varav 49 mkr har upptagits till avräkning.



Slättö VII AB
556994-4464

Under året har bolaget förvärvat 100% av aktierna i Strömbrytaren AB. Strömbrytaren AB äger 50% av Strömbrytaren Holding AB som är ett joint venture avseende förvaltning och utveckling av två industrifastigheter i Norrköping. Bolagets partner i Strömbrytaren Holding AB är PEAB. Under året förvärvades en intilliggande fastighet genom fastighetsreglering. Bolaget förvärvades av Brofund Equity AB, org nr 556990-8576.

Bolaget har under året förvärvat ytterligare aktier i Evolv Industrifastigheter AB och vid årets slut äger bolaget via Slättö VII Holding 70% av aktierna i bolaget. Evolv Industrifastigheter har under året förvärvat en industrifastighet i Enköping via bolagsförvärv, tre industrifastigheter i Österåker via fastighetsförvärv, en oexploaterad industrifastighet i Upplands-Bro via bolagsförvärv samt en oexploaterad industrifastighet i Norrköping via fastighetsförvärv.

Väsentliga händelser efter årets slut

Under första kvartalet 2019 har dotterdotterbolaget Slättö Fastpartner Spånga AB tecknat avtal om försäljning av 6 fastigheter om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 mdr kr vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.

Slättö Fastpartner Spånga AB har under mars 2019 emitterat en obligation om 400 mkr, vilken övertecknades.

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

Efter räkenskapsårets slut har nya lån upptagits i koncernen om 114 Mkr.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 189 890 tkr (89 304) och eget kapital till 1 051 551 tkr (397 406). Slättö VII:s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2018	2017	2016
<i>Resultaträkning i tkr</i>			
Hysesintäkter	9 792	5 228	-
Resultat före skatt	224 543	92 051	443 168
<i>Balansräkning i tkr</i>			
Eget kapital	1 051 551	397 406	397 406
Balansomslutning	1 762 050	847 655	847 655
Soliditet	59,7%	46,9%	66,7%

Slättö VII AB
556994-4464

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kommersiell risk

Den huvudsakliga verksamheten utgörs av direkt eller indirekt äga, uppföra/utveckla och förvalta fastigheter. Då koncernen bedriver pågående projekt finns en risk att förväntade projektvinster påverkas utifrån olika omvärldsfaktorer så som ekonomisk tillväxt, demografi, konkurrenssituation samt politiska beslut. För att hantera denna risk görs strategiska affärsanalyser innan projektstart får initieras.

Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam. Genom att sprida låneportföljens förfallotider över tiden samt ha olika finansörer, blir också refinansieringsrisken mindre.

Projektrisk

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvar för dessa ligger på projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal och avtalsmallar och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas enligt erforderlig processordning.

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

Prisutveckling

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

Transaktionsrisker

Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden. Myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster. För att hantera dessa risker genomförs vid förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera.

↓

Slättö VII AB
556994-4464

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser - prisrisk, dels förändringar i kassaflöde - kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningstider innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse.

Skatterisk

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

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning

Koncernen har hittills utvecklats väl och visat god genomförandeförmåga.

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

Resultat och ställning (moderbolaget)

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	51 895 372
Överföring från uppskrivningsfond	174 017 000
Överkursfond	492 616 675
Årets resultat	-6 783 256
	711 745 791

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

711 745 791

711 745 791

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	3, 4	9 792	5 228
Övriga intäkter	3	2 813	-
Drift- och underhållskostnader	5	-1 859	-585
Driftöverskott		10 746	4 643
Central administration	5, 6, 7	-19 394	-17 890
Resultat från andelar i intresseföretag	8	32 737	14 613
Resultat från fastighetsförsäljningar	9	50 925	88 674
Finansiella intäkter	10	1 870	472
Finansiella kostnader	11	-17 787	-11 416
Förvaltningsresultat		59 097	79 096
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	3	95 410	137 265
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter		-94 036	-133 223
Resultat före värdeförändringar		60 471	83 138
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	164 072	8 913
Resultat före skatt		224 543	92 051
Aktuell skatt	13	-648	-538
Uppskjuten skatt	13	-34 005	-2 209
ÅRETS RESULTAT		189 890	89 304

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	173 189	30 070
Innehav utan bestämmande inflytande	16 701	59 234

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		189 890	89 304
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		189 890	89 304

1

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	719 172	87 465
-------------------------	----	---------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar		719 172	87 465
---	--	----------------	---------------

Andelar i intresseföretag	15	435 696	339 092
---------------------------	----	---------	---------

Uppskjutna skattefordringar	16	-	253
-----------------------------	----	---	-----

Andra långfristiga fordringar	17	47 512	-
-------------------------------	----	--------	---

Summa anläggningstillgångar		1 202 380	426 810
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Andelar i bostadsrättsföreningar	18	1 885	-
----------------------------------	----	-------	---

Projekt- och exploateringsfastigheter	19	140 408	132 074
---------------------------------------	----	---------	---------

Kundfordringar	20	1 192	11 325
----------------	----	-------	--------

Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	118 801
---------------------------------	--	---	---------

Fordringar hos koncernföretag		2 823	32 325
-------------------------------	--	-------	--------

Fordringar hos intresseföretag		37 206	21 261
--------------------------------	--	--------	--------

Övriga fordringar	21	252 432	86 564
-------------------	----	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 116	126
--	--	-------	-----

Likvida medel	22	122 608	18 369
---------------	----	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		559 670	420 845
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 762 050	847 655
-------------------------	--	------------------	----------------

/

Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		253	72
Ej registerat aktiekapital		106	-
Övrigt tillskjutet kapital		522 645	30 028
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		363 295	171 777
Innehav utan bestämmande inflytande		165 252	195 529

Summa eget kapital		1 051 551	397 406
---------------------------	--	------------------	----------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	23	38 583	4 804
Räntebärande skulder	24	420 348	72 300
Skulder till koncernföretag	25	-	42 306
Övriga långfristiga skulder	26	117 171	41 261

Summa långfristiga skulder		576 102	160 671
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	24	3 668	209 618
Förskott från kunder		-	631
Leverantörsskulder		6 700	12 733
Fakturerad ej uppdarbetad intäkt		-	3 517
Skatteskulder		1 075	1 162
Övriga kortfristiga skulder		63 398	53 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	59 556	7 962

Summa kortfristiga skulder		134 397	289 578
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 762 050	847 655
---------------------------------------	--	------------------	----------------



Slättö VII AB
556994-4464

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	50	-	50	222 249	226 055	448 404
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-542	-160	-702
Nyemission	22		29 978			30 000
Utdelning				-80 000	-89 600	-169 600
Årets resultat				30 070	59 234	89 304
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	72	0	30 028	171 777	195 529	397 406
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

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 252 778 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.



Slättö VII AB
556994-4464

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändring	60 471	83 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Realisationsresultat	-50 925	1 979
Andel i intressebolagsresultat	-32 737	-14 613
Förändring från majoritet och minoritet	-	-702
Ej betald ränta	-	672
Ej kassaflödespåverkande övrig finansiell intäkt	-	-472
Förändring av avsättningar	-1 374	-
	-24 565	70 002
Betald inkomstskatt	-735	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 300	70 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekt och exploateringsfastigheter	-6 960	-
Förändring av rörelsefordringar	134 044	325 959
Förändring av rörelseskulder	50 768	-263 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 552	132 815
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-392 709	-78 551
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-31 941	-
Försäljning av fastigheter	5 029	-
Förvärv av dotterföretag	-	-83 459
Försäljning av dotterföretag	-	9 164
Förvärv av intresseföretag	-63 867	6 271
Förvärv av andelar i bostadsrättsföreningar	-1 885	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485 373	-146 575
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	336 056	28 576
Utbetald utdelning	-5 360	-169 600
Upptagna räntebärande skulder	524 612	181 491
Amortering av räntebärande skulder	-394 960	-30 910
Transaktioner med minoritet	-23 288	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	437 060	9 557
Årets kassaflöde	104 239	-4 203
Likvida medel vid årets början	18 369	22 572
Likvida medel vid årets slut	122 608	18 369

ef

29

22

Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	3	2 900	-
Bruttoresultat		2 900	0
Central administration	5, 6, 7	-15 503	-13 537
Rörelseresultat		-12 603	-13 537
Resultat från andelar i koncernföretag	32	-37 090	32 134
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	33	49 075	-
Finansiella intäkter	10	4 292	1 887
Finansiella kostnader	11	-10 999	-10 165
Resultat efter finansiella poster		-7 325	10 319
Bokslutsdispositioner	34	541	-
Resultat före skatt		-6 784	10 319
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		-6 784	10 319

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		-6 784	10 319
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-6 784	10 319



Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	165	186 892
Andelar i intresseföretag	15	-	10 453
Andra långfristiga fordringar	17	47 512	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 677	197 345
Summa anläggningstillgångar		47 677	197 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	27	-
Fordringar hos koncernföretag		627 837	117 859
Fordringar hos intresseföretag		-	12 545
Övriga fordringar	21	158 854	60 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21	17
Summa kortfristiga fordringar		786 739	190 529
Kassa och bank	22	54 979	6 507
Summa omsättningstillgångar		841 718	197 036
SUMMA TILLGÅNGAR		889 395	394 381



Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		253	72
Ej registrerat aktiekapital		106	-
Uppskrivningsfond		-	137 370
Summa bundet eget kapital		359	137 442
Fritt eget kapital			
Överkursfond		522 595	29 978
Balanserat resultat		195 935	11 598
Årets resultat		-6 784	10 319
Summa fritt eget kapital		711 746	51 895
Summa eget kapital		712 105	189 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		175 000	-
Skulder till koncernföretag	25	-	42 307
Övriga långfristiga skulder	26	-	25 798
Summa långfristiga skulder		175 000	68 105
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	125 000
Leverantörsskulder		2 050	4 576
Skatteskulder		23	-
Övriga kortfristiga skulder		50	5 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	167	2 281
Summa kortfristiga skulder		2 290	136 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		889 395	394 381

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 2017-01-01	50	-	-	-	91 598	91 648
Uppskrivningsfond			137 370			137 370
Nyemission	22			29 978		30 000
Utdelning					-80 000	-80 000
Årets resultat					10 319	10 319
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	72	0	137 370	29 978	21 917	189 337
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

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 252 778 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).



Slättö VII AB
556994-4464

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 603	-13 537
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	-12 603	-13 537
Erhållen ränta	410	-
Betald ränta	-	-8 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 193	-22 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-212 926	-4 022
Förändring av rörelseskulder	-20 648	-5 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 767	-32 082
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-23 647	-21 268
Försäljning av dotterföretag	-	6 400
Erhållen utdelning	-	38 800
Lämnade aktieägartillskott	-65	-
Förvärv av intresseföretag	-149	-3 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 861	20 158
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	336 056	30 000
Utbetald utdelning	-	-80 000
Upptagna långfristiga lån	175 000	77 808
Amortering av lån	-193 105	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	317 951	12 808
Årets kassaflöde	48 323	884
Likvida medel vid årets början	6 507	5 623
Likvida medel vid årets slut	54 830	6 507



Slättö VII AB
556994-4464

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 35 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 5 april 2019 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 10 april 2019.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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



Slättö VII AB
556994-4464

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

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

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

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

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

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

IFRS 16 "Leasingavtal" antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Redovisning enligt IFRS 16 baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Koncernen tillämpar standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning. Koncernen agerar inte leasetagare utan endast leasegivare. Inga tomträttsavtal finns i koncernen som även omfattas av standarden vilket medför att den initiala bedömningen är därmed att standarden inte kommer att ha någon effekt i koncernen.

1/

Slättö VII AB
556994-4464

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 företags identifierbara nettotillgångar.

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

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

Bostadsrättsföreningar har inte konsoliderats då koncernens bedömning är att dessa är självständiga.

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.

4

Slättö VII AB
556994-4464

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

4

Slättö VII AB
556994-4464

Redovisning och värdering

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

1

Slättö VII AB
556994-4464

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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 inlösbare 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.



Slättö VII AB
556994-4464

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.



Slättö VII AB
556994-4464

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 skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter

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

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

Nedskrivningar

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

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.

4

Slättö VII AB
556994-4464

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 försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

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.



Slättö VII AB
556994-4464

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 27.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

✓

Slättö VII AB
556994-4464

Finansiella instrument

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

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Värdering av fastigheter

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

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

1

Slättö VII AB
556994-4464

Uppskjutna skattefordringar

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

Intresseföretag

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	9 792	5 228	-	-
Övriga intäkter	2 813	-	2 900	-
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	95 410	137 265	-	-
Summa	108 015	142 493	2 900	0

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 0 tkr (0).

4

Slättö VII AB
556994-4464

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-1 367	-167	-	-
Fastighetsskatt	-492	-418	-	-
Summa	-1 859	-585	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Centraladministration				
Management fee koncernföretag	-2 615	-2 824	-2 615	-2 824
Personalkostnader	-3 289	-991	-3 289	-991
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-9 769	-9 816	-7 424	-7 697
Redovisningstjänster	-1 769	-1 128	-459	-850
Övriga kostnader	-1 952	-3 131	-1 716	-1 175
Summa	-19 394	-17 890	-15 503	-13 537

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner	-2 198	-745	-2 198	-745
Sociala avgifter	-653	-226	-653	-226
Pensionskostnader	-223	-8	-223	-8
Summa	-3 074	-979	-3 074	-979

Koncernen har endast haft anställd personal under första halvåret 2018.

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen 2018		Koncernen 2017	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	117	37	67	16
Övriga anställda	2 081	616	678	210
Summa	2 198	653	745	226

	Moderbolaget 2018		Moderbolaget 2017	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	117	37	67	16
Övriga anställda	2 081	616	678	210
Summa	2 198	653	745	226

1

Slättö VII AB
556994-4464

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Centralt	50%	0%	0%	0%
Övriga anställda	0%	0%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen	33%	25%	33%	25%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 438	-1 043	-370	-563
övriga uppdrag	-89	-	-89	-
Summa	-1 527	-1 043	-459	-563

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 iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandel från intresseföretag	32 299	14 613	-	-
Resultat från försäljning	438	0	0	0
Summa	32 737	14 613	0	0

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från fastighetsförsäljningar	50 925	88 674	-	-
Summa	50 925	88 674	0	0

f

Slättö VII AB
556994-4464

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	1 297	-	267	-
Ränteintäkter, koncernföretag	573	-	4 025	1 887
Övriga finansiella intäkter	-	472	-	-
Summa	1 870	472	4 292	1 887

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-17 125	-10 738	-10 065	-9 486
Räntekostnader, koncernföretag	-19	-673	-509	-673
Övriga finansiella kostnader	-643	-5	-425	-6
Summa	-17 787	-11 416	-10 999	-10 165

Not 12 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Orealiserad värdeförändring	164 072	8 913	-	-
Summa	164 072	8 913	0	0

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-665	-538	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	17	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-33 797	-1 884	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-208	-325	-	-
Summa	-34 653	-2 747	0	0

[Handwritten mark]

Slättö VII AB
556994-4464

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	224 543	92 051	-6 784	10 319
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-49 399	-20 251	1 492	-2 270
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-5 359	-	-8 162	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	23 827	30 610	10 797	7 069
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-6 012	-13 065	-4 127	-4 799
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-180	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	23	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	2 447	-	-	-
Övrigt	-	-41	-	-
Redovisad effektiv skatt	-34 653	-2 747	0	0

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	87 465	-
Tillgångsförvärv	438 873	78 552
Investeringar i fastigheter	31 941	-
Försäljning av fastigheter	-3 179	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	164 072	8 913
Summa	719 172	87 465

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

Fastigheter ägda av Slättö VII AB

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

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-10 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:



Slättö VII AB
556994-4464

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2018-12-31
Antal värderingsobjekt	7
Värdetidpunkt	2018-12-31
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylperiod	5-10 år
Direktavkastning	4,25-6,77%
Långsiktig vakans	1,9%
Marknadshyra	712-2 215
DoUH-kostnader	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 observerbara data för tillgången eller skulden.

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

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%	- 66 400 / + 74 100
Hyresintäkt	5%	+ 78 700/- 78 700
Driftskostnader	5%	-10 200 /+ 10 200
Vakansgrad	2,0%	- 31 500 / + 7 100

Slättö VII AB
556994-4464

Not 15 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	339 092	5 580	10 453	6 679
Förvärv	81 585	312 310	100	15
Ovillkorade aktieägartillskott	890	6 611	-	6 612
Resultatandel	32 299	14 613	-	-
Utdelning	-14 000	-	-	-
Omklassificering	48	-22	25	20
Försäljningar/Avyttringar	-4 218	-	-10 578	-2 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 696	339 092	0	10 453
Utgående redovisat värde	435 696	339 092	0	10 453

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	Redovisat värde
			Kapitalandel i procent *	
Randviken Fastighets AB	559103-1983	Stockholm	25,3%	336 562
Ringstorp projekt AB	556987-1022	Lund	50,0%	5 929
Slättö PU 9 AB	559055-3235	Stockholm	40,0%	-759
Slättö PU 15 AB	559153-7690	Stockholm	50,0%	-333
Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0%	88 390
Evolv Bostadsutveckling AB	559090-6623	Stockholm	24,0%	5 907
				435 696

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

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

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

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	253	-	-
Summa	0	253	0	0

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	-	-	-	-
Tillkommande poster hänförliga till säljarreverser	47 512	-	47 512	-
Summa	47 512	0	47 512	0

✍

Slättö VII AB
556994-4464

Not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Förvärv	1 885	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 885	0	0	0
Utgående redovisat värde	1 885	0	0	0

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	Redovisat värde
Brf Castor 1	769633-1912	Lund		1 885
				1 885

Not 19 Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	132 074	75 381	-	-
Investeringar	205 611	104 636	-	-
Avyttringar	-197 277	-47 943	-	-
Summa	140 408	132 074	0	0

Not 20 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar brutto	1 192	11 325	27	-
Utgående redovisat värde	1 192	11 325	27	0

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	-	468	-	-
Förfallna < 30 dagar	508	10 632	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	160	-	3	-
Förfallna > 61 dagar	524	225	24	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 192	11 325	27	0
Summa kundfordringar	1 192	11 325	27	0

✍

Slättö VII AB
556994-4464

Not 21 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Moms	443	-	443	-
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	54 349	82 644	1 563	59 725
Erlagd handpenning	25 000	-	-	-
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	156 848	-	156 848	-
Anticiperad utdelning	10 000	-	-	-
Skattekonto	4 433	-	-	-
Övriga poster	1 359	3 920	-	383
Summa	252 432	86 564	158 854	60 108

Not 22 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	122 608	18 369	54 979	6 507
Summa	122 608	18 369	54 979	6 507

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	38 583	2 043	-	-
- avseende övriga poster	-	2 761	-	-
Summa	38 583	4 804	0	0

Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	420 348	72 300
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 668	209 618
Summa	424 016	281 918

4

Slättö VII AB
556994-4464

Not 25 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	42 306	-	42 307	-
Tillkommande poster	-	42 306	-	42 307
Avgående poster	-42 306	-	-42 307	-
Summa	0	42 306	0	42 307

Not 26 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	41 261	-	25 798	18 013
Amortering	-25 997	-	-25 798	-
Upplåning	11 250	41 261	-	7 785
Omklassificeringar	-1 114	-	-	-
Skulder hänförliga till förvärv	91 771	-	-	-
Summa	117 171	41 261	0	25 798

Not 27 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.



Slättö VII AB
556994-4464

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.

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 712 755 tkr per 31 december 2018.

Hantering av kapital

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

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

forts not 27, Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2018		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Koncernen			
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

4

Slättö VII AB
556994-4464

Koncernen	2017		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Kundfordringar	11 325	-	-
Övriga fordringar	140 150	-	-
Likvida medel	18 369	-	-
Summa	169 844	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	72 300
Övriga långfristiga skulder	-	-	41 261
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	209 618
Förskott från kunder	-	-	631
Leverantörsskulder	-	-	12 733
Övriga skulder	-	-	96 261
Summa	0	0	432 804

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 486	-	-	-
Upplupen kostnad för förvärv av mark	35 431			
Upplupna produktionskostnader	14 687			
Upplupna semesterlöner	-	77	-	77
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-	24	-	24
Upplupna räntekostnader	4 033	-	-	-
Övriga poster	2 919	7 861	167	2 180
Summa	59 556	7 962	167	2 281



Slättö VII AB
556994-4464

Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	155 867	138 675	68 105	118 013
Kassaflödespåverkande förändringar	339 270	142 192	106 895	63 085
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificeringar	-3 668	-125 000	-	-125 000
Ej erlagd köpeskilling	46 164	-	-	-
Omklassificering upplupen ränta	-114	-	-	12 007
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	537 519	155 867	175 000	68 105
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	209 618	30 910	125 000	277
Kassaflödespåverkande förändringar	-209 618	53 708	-125 000	-277
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificeringar	3 668	125 000	-	125 000
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	0
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	3 668	209 618	0	125 000

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	857 533	360 263	-	125 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	608 278	-	50	-
Företagsinteckningar	5 000	5 000	5 000	5 000
Summa	1 470 811	365 263	5 050	130 000

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	85 968	-
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	30 910	-	30 910	-
Summa	30 910	0	116 878	0

Slättö VII AB
556994-4464

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018	2017
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	38 800
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-37 090	-6 666
Summa	-37 090	32 134

Not 33 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2018	2017
Resultat vid försäljning övriga andelar	49 075	-
Summa	49 075	0

Not 34 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	541	-
Summa	541	0

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 522	22 865
Förvärv	23 450	29 435
Villkorade aktieägartillskott	113	46
Försäljningar/Avyttringar	-72 895	-2 824
Omklassificering till intressebolag	-25	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165	49 522
Ingående uppskrivningar	137 370	-
Årets uppskrivningar	36 647	137 370
Försäljningar/Avyttringar	-174 017	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	137 370
Utgående redovisat värde	165	186 892

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Slättö VII Holding AB	559159-7512	Stockholm	100,0%	50
Slättö VII Holding 2 AB	559176-9699	Stockholm	100,0%	115
				165

4

Slättö VII AB
556994-4464

Not 36 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Moderföretag				
Sålda tjänster	1 886		1 886	
Köpta tjänster	-4 410	-3 144	-3 127	-2 824
Ränteintäkter	573		410	
Räntekostnader	-19	-673	-19	-673
Fordringar	2 823	32 325	2 500	
Skulder		42 306		42 306
Dotterföretag				
Sålda tjänster			317	
Ränteintäkter			3 615	1 887
Räntekostnader			-490	
Fordringar			625 337	117 859
Andra närstående				
Sålda tjänster	1 297		697	
Ränteintäkter	452		128	
Fordringar	37 206	21 261		

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% av försäljningen och 25% av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Försäljningen består av projektledningstjänster och inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2019 har dotterdotterbolaget Slättö Fastpartner Spånga AB tecknat avtal om försäljning av 6 fastigheter om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 mdr kr vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.

Slättö Fastpartner Spånga AB har under mars 2019 emitterat en obligation om 400 mkr, vilken övertecknades.

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

Efter räkenskapsårets slut har nya lån upptagits i koncernen om 114 Mkr.

Slättö VII AB
556994-4464

Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

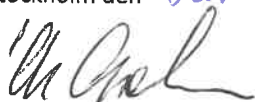
Balanserade vinstmedel från föregående år	51 895 372
Överföring från uppskrivningsfond	174 017 000
Överkursfond	492 616 675
Årets resultat	-6 783 256
	711 745 791

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

711 745 791

711 745 791

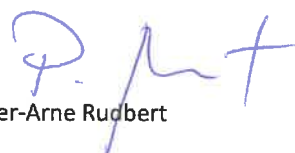
Stockholm den 5 april 2019



Charlotte Axelsson
Ordförande



Johan Karlsson
Verkställande direktör

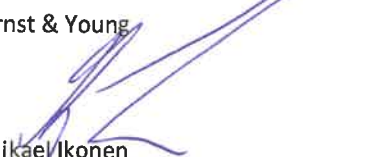


Per-Arne Rudbert

Per Åke Skoglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2019

Ernst & Young



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Slättö VII AB
556994-4464

Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	51 895 372
Överföring från uppskrivningsfond	174 017 000
Överkursfond	492 616 675
Årets resultat	-6 783 256
	711 745 791

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

711 745 791
711 745 791

Stockholm den

Charlotte Axelsson
Ordförande

Johan Karlsson
Verkställande direktör



Per Åke Skoglund

Per-Arne Rudbert

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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

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

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

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

Stockholm den 9 april 2019



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor