

Årsredovisning

2021

NEPTUNIA

An abstract 3D bar chart composed of several rectangular blocks of varying heights and colors. The colors are primarily white and yellow. The blocks are arranged in a way that suggests a rising trend, with the tallest block being a bright yellow on the right side. The background is a light, neutral color.

Innehållsförteckning

2021 i korthet	4
Om Neptunia	5
Neptunias grundare har ordet	6
Affärsidé, strategi och mål	8
Portföljöversikt, riskprofil och värdeutveckling per innehav	10
Slättö Förvaltning	12
MW Group	14
SIBS	16
Minoritetsägda innehav	18
Finansiella placeringar	20
Hållbarhet	22
Styrelse	23
Finansiella Rapporter	
Förvaltningsberättelse	24
Bolagsstyrningsrapport	28
Koncernens resultaträkning	30
Koncernens rapport över finansiell ställning	32
Förändringar i koncernens eget kapital	34
Koncernens kassaflödesanalys	35
Moderbolagets resultaträkning	36
Moderbolagets balansräkning	37
Förändringar i moderbolagets eget kapital	39
Moderbolagets kassaflödesanalys	40
Noter	41

Kärninnehav



Minoritetsägda innehav



Finansiella placeringar



ANDEL AV PORTFÖLJ

72%

AVKASTNING

95%

VÄRDE

1447 Mkr

Neptunias portfölj av kärninnehav består av Slättö Förvaltning, MW Group och SIBS.

Vi har ett långsiktigt investeringsperspektiv i våra kärninnehav och utövar inflytande genom direktiv och styrelserepresentation. Målsättningen med vårt ägande är att skapa ledande europeiska företag inom respektive segment.

Läs mer på sidorna 12-17.

ANDEL AV PORTFÖLJ

9%

AVKASTNING

41%

VÄRDE

177 Mkr

Neptunia har sedan 2019 byggt upp en portfölj av mindre men snabbväxande företag i vilka vi är minoritetsägare.

Vår investeringsinriktning fokuserar på företag med starka entreprenörer och digitala affärsmodeller där Neptunia blir en av flera starka investerare med intressegemenskap att försöka hjälpa företagen att nå sin fulla potential genom att tillföra kapital och industriellt nätverk.

Läs mer på sidorna 18-19.

ANDEL AV PORTFÖLJ

19%

AVKASTNING

18%

VÄRDE

374 Mkr

Som en del av Neptunias investeringsstrategi förvaltas finansiella placeringar.

Våra investeringar i Slättös fonder har varit mycket framgångsrika. Utöver support till ett kärninnehav samt en grad av likviditet erhåller Neptunia genom våra finansiella placeringar ett löpande starkt nettokassaflöde över tid.

Läs mer på sidorna 20-21.

19%

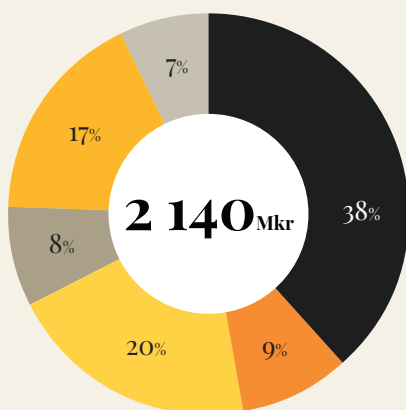
Justerad belåningsgrad
(moderbolaget)

95%

Substansvärdestillväxt
(moderbolaget)

1580 Mkr

Substansvärde (moderbolaget)



■	Slättö Förvaltning, 821 Mkr
■	MW Group, 196 Mkr
■	SIBS, 430 Mkr
■	Minoritetsägda innehav, 177 Mkr
■	Finansiella placeringar, 374 Mkr
■	Kassa och övrigt, 142 Mkr

2021 i korthet

- 2021 präglades av covid-19-pandemin och fortsatta störningar i leverantörskedjor, med ett marknadsläge som påverkas av höjda inflationsförväntningar.
- Neptunias portföljbolag har hanterat den osäkra omvärlden väl. Vid årets slut uppgick moderbolagets substansvärde till 1 580 Mkr, motsvarande en tillväxt om 95 procent jämfört med 2020.
- Slättös fonder signerade under 2021 affärer motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om knappt 15 Mdkr, fördelat på förvärv om ca 11,1 Mdkr och avyttringar om cirka 3,7 Mdkr.
- Slättö lanserade den nya fonden Slättö Value Add II med målsättning att resa investeringslöften om ca 5 Mdkr.
- MW Group genomförde ett strategiskt förvärv av 3GNS samt en framgångsrik ompositionering.
- Under 2021 investerade Neptunia drygt 70 Mkr, fördelat på nio bolag, inom ramen för minoritetsägda innehav. Tre innehav avyttrades under året till ett totalt värde om 31 Mkr.
- Neptunias säkerställda obligation som emitterades 2020 togs upp till handel vid Nasdaq Stockholm.
- Neptunias finansiella ställning stärktes under året, med en justerad belåningsgrad i moderbolaget om 19 procent.
- Neptunia fortsatte att etablera strukturer för sitt eget och sina portföljbolags hållbarhetsarbete.

Händelser efter årets utgång

- I februari 2022 invaderade Ryssland grannlandet Ukraina. Neptunia har ingen exponering mot något av länderna, men följer utvecklingen och utvärderar situationen löpande.
- MW Group har investerat i Arbonaut och Xertified.
- I mars 2022 genomförde Neptunia en riktad ny-emission till E. Öhman J:or Alternative Investments AB och RoosGruppen AB om 100 Mkr.

Genom investeringar i hållbara och samhällsnyttiga affärsmodeller skapar vi värde över tid

Neptunia Invest är ett svenskt investmentbolag med nordiskt privat ägande som investerar i företag inom sektorerna fastighet och finans samt försvar och säkerhet.

Bolaget grundades 2014 av bröderna Johan och Mikael Karlsson. Johan hade dessförinnan grundat Slättö Förvaltning och Mikael hade grundat MW Group. Genom Neptunia skapades en gemensam plattform för ägandet i brödernas respektive företag. Utöver majoritetsägande i Slättö och MW Group, som tillsammans med SIBS utgör kärninnehaven, har Neptunia byggt upp en portfölj av minoritetsinvesteringar i snabbväxande företag. Som en del av investeringsstrategin genomför Neptunia även finansiella placeringar.

Sedan start har Neptunia framgångsrikt knutit till sig delägare som bidragit med både finansiering och

kompetens. Bröderna Karlsson äger idag Neptunia tillsammans med ett antal välprofilerade nordiska investerare, bland andra Georg Ehrnrooth, Gunnar Brock och Victor Jacobsson.

Portföljbolagen drivs av starka ledare och entreprenörer och befinner sig i expansiva faser av sin utveckling där Neptunia genom sitt nätverk och finansiella styrka kan stötta och bidra till fortsatt tillväxt. Som ägare är vi engagerade, långsiktiga och drivs av en stark kultur som präglas av våra värderingar: resultat, ansvarstagande och handlingskraft.

Vår resa

2014

- Johan och Mikael Karlsson grundar holdingbolaget Brofund för gemensamt ägande i Neptunia
- Neptunia blir huvudägare i Slättö och MW Group
- Fonden Slättö II etableras

2015

- Fonden Slättö III etableras
- Georg Ehrnrooth blir delägare i Slättö III och i Neptunia

2016

- MW Group expanderar till ett flertal orter i Sverige
- Fonden Slättö IV etableras
- Johan och Mikael Karlsson blir medgrundare till SIBS

2017

- Slättö passerar 5 Mdkr i genomförda fastighetsinvesteringar

- Fonden Slättö SPV etableras
- MW Group expanderar till Finland

2018

- Fonden Slättö Value Add I etableras
- Gunnar Brock blir delägare och ordförande i Neptunia
- MW Group expanderar till Danmark

2019

- Slättö passerar 10 Mdkr i genomförda fastighetsinvesteringar
- Fonden Slättö Core+ etableras och Slättö får mandat för nordiska investeringar
- Neptunia genomför sin första minoritetsinvestering

2020

- Neptunia emitterar framgångsrikt en övertecknad obligation
- Slättö passerar 15 Mdkr i genomförda fastighetsinvesteringar

- MW Group lanserar ett nytt tjänsterbudande
- Victor Jacobsson blir delägare

2021

- Neptunias säkerställda obligation noteras på Nasdaq Stockholm
- John Lindfors och Daniel Pilotti blir delägare
- Fonden Slättö Value Add II etableras
- MW Group förvärvar och integrerar nätverksbolaget 3GNS
- Slättö Förvaltnings förvaltade kapital uppgår till 11 Mdkr
- Neptunia uppnår en tillväxt i substansvärde om 95 procent

2022

- Neptunia beslutar om finansiella mål
- Riktad nyemission om 100 Mkr till två nya delägare

Neptunias grundare har ordet

Neptunia summerar sitt starkaste år hittills

En tillbakablick på 2021 summerar Neptunias samlat bästa år hittills. Att navigera igenom fortsatt pandemi, störningar i leverantörskedjor och andra osäkerheter i omvärlden har ställt stora krav på våra företag och deras ledningar. Säkerhetspolitisk oro samt utvecklingen av inflation och räntebana har tilltagande kommit att prägla marknadens dynamik. Trots utmaningar har både operationell utveckling, lönsamhet och tillväxttakt under året genomgående varit i linje med eller bättre än våra förväntningar. Därtill har flera av våra företag genomfört viktiga strategiska förvärv under året.

Under 2021 har vi tagit ytterligare steg i vår mognadsprocess där vi löpande och långsiktigt utvecklar Neptunia till ett modernt och stabilt investmentbolag, operationellt såväl som finansiellt. Inför året definierade vi fortsatt tillväxt, stabilitet i kassaflöden och implementering av ägardirektiv inom hållbarhet som fokusområden. Under året har vi framgångsrikt följt vår affärsplan.

Rekordår för Slättö Förvaltning

Slättö Förvaltning lanserade under året den nya fonden Slättö Value Add II med målsättning att resa cirka 5 Mdkr och välkomnade fler institutionella investerare till sin kundbas som växte med cirka 170 procent, mätt i nya investeringslöften i jämförelse med föregående år. Slättös fonder signerade under 2021 affärer motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om drygt 15 Mdkr, fördelat på förvärv om cirka 11,1 Mdkr och avyttringar om cirka 3,7 Mdkr. Avkastningen för Slättös investerare är fortsatt ledande i Norden bland jämförbara fonder inom respektive mandat.

Under 2021 anställde Slättö Förvaltning 28 nya medarbetare, bland annat en chef för kontoret i Helsingfors. Man förvärvade även sin tidigare samarbetspartner Evolv Properties vars grundare och nyckelpersoner blir en fullt integrerad investeringsorganisation hos Slättö för nordiska teman inom industri- och logistikfastigheter.

MW Group genomförde strategiska förvärv

MW Group har under året genomfört en strategisk ompositionering genom att förflytta sina tjänster

högre upp i värdekedjan, vilket resulterat i stabilare kundavtal och längre löptider. Under 2021 och början av 2022 genomförde MW Group ett flertal strategiska förvärv och partnerskap i syfte att stärka koncernens position inom respektive affärsområde samt skapa en solid plattform för fortsatt tillväxt. Förvärven bidrog positivt till gruppens omsättningstillväxt som uppgick till 22 procent.

3GNS förvärvades under det tredje kvartalet och integrerades sedan framgångsrikt i affärsområdet MW Field Services, som därefter vann ett treårsavtal med Ericsson för utbyggnaden av 5G-nätet i Norge. Under det fjärde kvartalet lanserades verksamheten LogSec med beredskapstjänster för det nordiska totalförsvaret. Organisationen står inför fortsatt tillväxt under 2022 och framåt, varför man rekryterat Michael Gozzi som operationell chef med ansvar för försäljning och leverans i hela bolagsgruppen, och Andreas Helsing som ny ekonomichef.

SIBS summerar ett framgångsrikt 2021

Under året har SIBS färdigställt 478 lägenheter och produktionsstartat 1 376 st. Byggrättsportföljen har utökats och uppgick vid årets slut till ca 10 500 lägenheter, som ska omvandlas till efterfrågade bostäder. Under 2022 ska den andra fabriken färdigställas i Malaysia för att tas i bruk senare under året. SIBS fortsätter att genomföra sin strategiska plan och tillväxtresa med samma engagemang och handlingskraft som tidigare.

Aktivt år för minoritetsägda innehav

Vid årets slut uppgick minoritetsägda innehav till 177 Mkr. Under 2021 investerades drygt 70 Mkr i nio företag som alla utvecklar nya lösningar inom fokussektorerna fastighet, finans och säkerhet. Bolite, Randviken och Boappa avyttrades under året till ett värde om 32 Mkr, med god lönsamhet under vår innehavsperiod.

Nya finansiella placeringar

Under 2021 har Neptunias innehav i Slättö Value Add I och Slättö Core+ kompletterats med investeringar i den nya fonden Slättö Value Add II. Vid årslutet uppgick värdet av finansiella placeringar till 374 Mkr. Under 2022 har Neptunia även investerat i Borgo.

Stärkt finansiell ställning

Moderbolagets balansomslutning växte under året till 2 140 (1 156) Mkr. Nettoskulden uppgick till 417 (249) Mkr och soliditeten till 74 (70) procent. Vid årets utgång uppgick den justerade belåningsgraden till 19 (22) procent. Läs mer om våra finansiella mål på sid 8-9.

Framtiden

Neptunias verksamheter fortsätter att utvecklas i positiv riktning med god tillväxt. Under 2022 ser vi fram emot en väsentlig ökning i erhållna kassaflöden samt att ytterligare stärka vår redan sunda finansiella ställning.

”Neptunia fortsätter att attrahera respekterade nordiska investerare till sin ägarkrets parallellt med att bolaget etablerar allt starkare förtroende hos institutionella investerare och långivare. Effekten över tid blir bättre villkor för bolagets finansiering. Mikael och jag tolkar det samlade intresset som en vidimering av både styrka och potential i Neptunias balansräkning.”

Johan Karlsson
VD och Grundare

Mikael Karlsson
Grundare

Affärsidé & strategi

Neptunia investerar i företag med hållbara affärsmodeller inom fastighet och finans samt försvar och säkerhet. Vi är aktiva och långsiktiga ägare som genom kompetens, nätverk och finansiell styrka bidrar till att utveckla våra innehav – både operationellt och genom att stödja bolagen i att genomföra attraktiva investeringar i sin verksamhet eller tilläggsförvärv. Våra investeringar ska på sikt vara värdeskapande för bolagen vi investerar i, för våra ägare och för samhället i stort.

Investeringskriterier

Våra investeringskriterier tar sin utgångspunkt i att bolagen ska ha potential att bli ledande inom sina respektive segment samt att över tid skapa aktieägarvärde och samhällsvärde. Vi investerar även i unga och snabbväxande företag som har möjlighet att nå en ledande marknadsposition, har en hållbar affärsmodell samt präglas av en stark företagskultur.

Strategi

Neptunia investerar inom områden där vi har en betydande förståelse för marknadernas villkor och där vårt nätverk skapar möjligheter att utveckla företagets affärer och attrahera nyckelpersoner till ledande befattning i bolagen och dess styrelser.

Genom ett aktivt ägande med styrelsrepresentation driver vi initiativ som vi bedömer skapar störst värde för varje enskilt företag. Med stor förståelse för omvärld och trender kan vi ta bättre beslut, dels avseende hur vi styr våra befintliga innehav, dels i analysen för att identifiera nya affärsmodeller och marknadsbehov som ligger till grund för potentiella nya innehav.

Makro- och omvärldsanalys skapas både genom extern analys och genom innehavens egna omvärldsbemärksamheter. Som ägare i bolag uppmuntrar vi till innovation, kreativitet, samarbete och genomförandeförmåga. Vår balansräkning och kassaflöde från löpande utdelningar ger oss förutsättningar att stödja våra företag över tid.

Vår förmåga att både identifiera och utveckla bolag bygger på en förståelse för hur man kombinerar entreprenörskapets visionära och snabba element med industriell erfarenhet av att äga och leda företag.

Finansiella mål och utfall 2021

Vid styrelsemöte i februari 2022 antog styrelsen i Neptunia ett antal finansiella och icke-finansiella mål för moderbolaget gällande över en treårsperiod. Publiceringen av målen görs i syfte att öka transparensen och tydliggöra Neptunias inriktning samt för att förtydliga bolagets styrning, med finansiell stabilitet i fokus.



Mål & utfall

Finansiella mål

Mål	Utfall och mål (2022-2024)	Kommentar
<p>Långsiktig tillväxt i substansvärde Den årliga tillväxten i substansvärde per aktie, mätt som förändring av eget kapital, ska under perioden överstiga 20%.</p>		<p>Innehavens utveckling och därigenom bolagets tillväxt i substansvärde har historiskt varit sund. Per 31 december 2021 uppgick bolagets substansvärde till 1 580 (809) Mkr, en ökning under räkenskapsåret 2021 om drygt 95%.</p>
<p>Begränsad skuldsättning Bolagets justerade belåningsgrad; definierat som räntebärande skulder minus fordringar minus likvida medel dividerat med totala tillgångar, skall under perioden reduceras till att vara inom intervallet 5-15%.</p>		<p>Viss skuldsättning möjliggör högre tillväxt i substansvärde och anses som sund. Per 31 december 2021 uppgick bolagets justerade belåningsgrad till 19%. Under slutet av perioden förväntas belåningsgraden ligga i den lägre delen av intervallet.</p>
<p>Stabilitet i kassaflödet Bolagets räntetäckningsgrad; definierat som kassaflöde från erhållna utdelningar samt erhållen likvid från försäljningar av innehav minus förvaltningskostnader dividerat med räntekostnader, skall överstiga 2,5x.</p>		<p>Utsikter avseende förväntade utdelningar från bolagets kärninnehav och finansiella placeringar ger förutsättningar för att målet om >2,5x uppnås under räkenskapsåret 2022 och därefter vidmakthålls på en sund nivå som överstiger 2,5x.</p>
<p>Effektiv förvaltning Bolagets förvaltningskostnader skall inte överstiga 1% av moderbolagets balansomslutning.</p>		<p>Under 2021 uppgick bolagets förvaltningskostnader till 24,9 Mkr, vilket motsvarade 1,2% av balansomslutningen. Målet om <1% förväntas att uppnås under räkenskapsåret 2022.</p>
<p>Stabil och sund utdelningspolicy Bolaget ska eftersträva att årligen dela ut en andel av sina vinstmedel. Utdelningen skall dock ej överstiga 10% av årets resultat och särskild hänsyn skall tas till bolagets mål om begränsad skuldsättning.</p>		<p>Aktieutdelning förutsätter att bolagets finansiella utveckling i stort präglas av sundhet. Under 2021 uppgick bolagets utdelning till aktieägarna till 25 Mkr, vilket motsvarade 3,9% av årets resultat och 1,6% av redovisat substansvärde per 31 dec 2021.</p>

Icke-finansiella mål

Mål	Kommentar
<p>God affärsetik och bolagsstyrning Neptunia ska tillse att samtliga innehav samt moderbolaget skall utöva sina verksamheter på ett hållbart, ansvarsfullt och etiskt sätt.</p>	<p>Under 2022 skall bolaget utarbeta en uppförandekod vilken skall omfatta riktlinjer inom etik och bolagsstyrning, inklusive antikorruption, mänskliga rättigheter samt hälsa och säkerhet. Genom ägardirektiv ska Neptunia Invest tillse att samtliga innehavsbolag efterlever målen.</p>
<p>Minskat klimatavtryck Neptunia ska tillse att samtliga innehav och moderbolaget ska minska sin klimatpåverkan.</p>	<p>Från och med 2022 skall bolaget arbeta aktivt och applicera mätbara mål genom ägardirektiv för att minska direkt och indirekt klimatpåverkan från både den egna och sina innehavs verksamhet. Två av bolagets kärninnehav, Slättö Förvaltning och SIBS, har redan antagit ambitiösa klimatmål och börjat arbetet för att minska klimatavtrycket.</p>

Portföljöversikt

Neptunias portfölj bestod per den 31 december 2021 av investeringar i 15 företag och tre fonder. Portföljen utvecklades väl under året, med en total tillväxt i substansvärde om 95 procent.

Lista över innehav	Ägarandel, %	Värde per 31 dec 2020, Mkr	Utdelning, Mkr	Investerat/ avyttrat, Mkr	Avkastning, Mkr	Värde per 31 dec 2021, Mkr	Avkastning, %
Kärninnehav							
Slättö Förvaltning	71%	313	-	36	471	821	150%
MW Group	93%	109	-	49	38	196	35%
SIBS	17%	225	-	100	105	430	47%
Kärninnehav - totalt		647	-	185	614	1 447	95%
Minoritetsägda innehav							
AVY	6%	6	-	1	2	9	37%
Boappa	-	3	-	-3	-	-	-
Bolite	-	15	-	-15	-	-	-
Brocc	4%	-	-	15	-	15	-
Brunkeberg	3%	-	-	5	-	5	-
CCC	14%	-	-	3	-	3	-
Corporate Fiber	5%	9	-	-	-	9	0%
Digital Room	45%	37	-	-	13	50	34%
Egen Lokal	15%	1	-	-	22	24	1720%
EstateLogs	9%	-	-	10	-	10	-
Norban	8%	-	-	11	1	12	-
Nordkap	7%	12	-	3	0	16	2%
Randviken Fastigheter	-	9	-	-9	-	-	-
Real Alliance	6%	-	-	15	-	15	-
Youple	10%	-	-	10	-	10	-
Minoritetsägda innehav - totalt		93	-	47	38	177	41%
Finansiella placeringar							
Slättö VAI I	16%	265	18	-	45	293	17%
Slättö VAI II	4%	-	-	19	3	21	-
Slättö Core +	3%	52	2	-	10	60	18%
Finansiella placeringar - totalt		317	19	19	58	374	18%
Kassa och övrigt		99	-	43	-	142	
Totala tillgångar		1 156	19	293	710	2 140	61%
Totala skulder		-347	-	-213	-	-560	
Substansvärde		809	-	-	-	1 580	95%

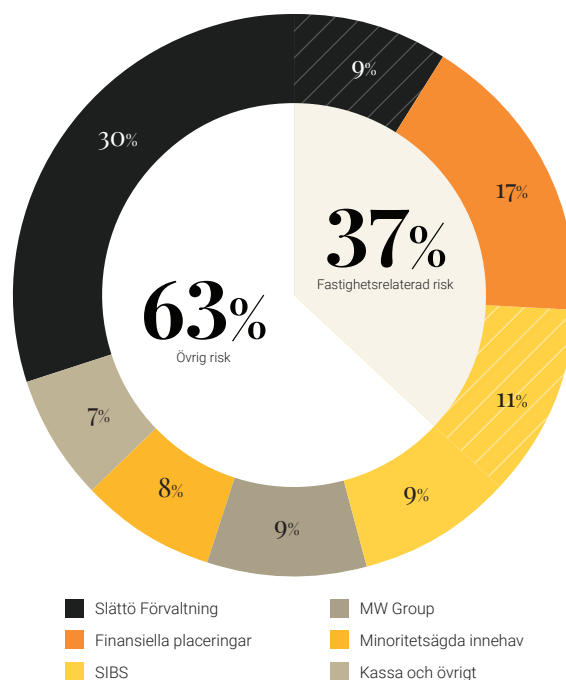
Riskprofil

Den övergripande portföljrisken begränsas av att Neptunia har investerat i verksamheter inom olika sektorer. Neptunias riskprofil delas in i fastighetsrelaterad risk och övrig risk.

Neptunias investeringar i Slättös fonder samt en del av värdet i Slättö Förvaltning och SIBS anses ha fastighetsrelaterad risk.

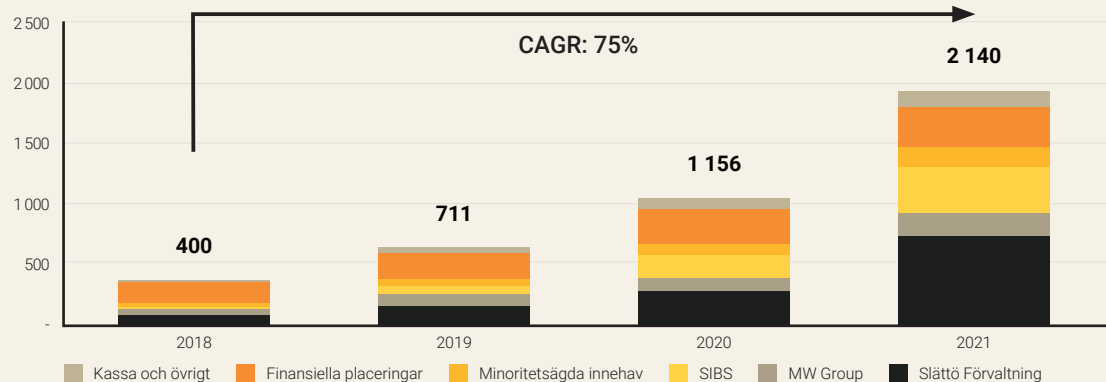
Den största delen av det bokförda värdet av Slättö Förvaltning, motsvarande knappt 30 procent av portföljen, består dock av överskott från förvaltningsavgifter, som är oberoende av avkastning i fonderna och därmed inte fastighetsrelaterat.

Drygt hälften av det bokförda värdet av SIBS, motsvarande 11 procent av portföljen, består av Neptunias andel av eget kapital, vilket anses ha fastighetsrelaterad risk, och knappt hälften består av övriga värden, bland annat SIBS teknikplattform.



Innehav	Riskfördelning		Del av portfölj		Totalt
	Fastighetsrel.	Övrigt	Fastighetsrel.	Övrigt	
Slättö Förvaltning	23%	77%	9%	30%	38%
Finansiella placeringar	100%	-	17%	-	17%
SIBS	54%	46%	11%	9%	20%
MW Group	-	100%	-	9%	9%
Minoritetsägda innehav	-	100%	-	8%	8%
Kassa och övrigt	-	100%	-	7%	7%
Totalt	37%	63%	37%	63%	100%

Värdeutveckling per innehav, 2018-2021





Kärninnehav

SLÄTTÖ

Slättö är en förvaltare av alternativa investeringsfonder inriktade på fastighetsinvesteringar i Norden. Slättös fonder utvecklar, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter inom logistik och industri.

Om Slättö Förvaltning

Slättö Förvaltning ("Slättö"), grundat 2013, förvaltar AUM om knappt 11 Mdkr och har sedan starten startat 8 fonder som i snitt genererat +20 procent IRR till sina kunder. Investeringarna i Slättös fonder utgörs primärt av medelstora nordiska institutioner samt ett antal framstående nordiska family office.

Slättös verksamhet

Slättö förvaltar vid årsskiftet 2021/2022 fem aktiva fonder, med varierande risker och inriktning men med en gemensam tematisk utgångspunkt rörande fondernas strategi. Fonderna utvecklar och förvaltar primärt bostadsfastigheter, samhällsfastigheter samt fastigheter avsedda för lager och lätt industri. Portföljerna har inom respektive strategi en väl avvägd balans mellan utvecklingsfastigheter och kassaflödesfastigheter.

Under 2021 gavs Slättö Finansinspektionens tillstånd att starta och förvalta en ny investeringsfond – Slättö Value Add II. Fonden har ett europeiskt mandat med

fokus på tematiska investeringar mot bostäder och logistikfastigheter i Norden. Kapitalresningen i fonden kommer att pågå under 2022.

Projektutveckling

Slättö har förmåga att leda och verka i hela värdekedjan inom projektutveckling. Från exploatering av råmark till att förvalta nyckelfärdiga hem, arbetsplatser och mötesplatser. Projekten sker i nära samarbete med kommuner, myndigheter, byggbolag, banker och hyresgäster. Genom lokalt perspektiv och förankring möter Slättö kundernas krav samtidigt som man långsiktigt bidrar till lokalsamhällets utveckling.

Hållbarhet på Slättö

Att bedriva ett integrerat hållbarhetsarbete ställer höga krav. Från idéstadie, genom beslutsprocess, mot färdigställande av projekt, under förvaltning och vidare mot eventuell avyttring – hållbarhetsaspekterna beaktas genom hela Slättös värdekedja.

Väsentliga händelser (i urval)

- Slättö stängde under året två kapitalresningar inom Slättö Core+. Samlat innebar dessa drygt 1,3 Mdkr i nya kapitallöften till fonden. Bolaget välkomnar ett antal nya institutionella investerare av typen pensionsfonder och stiftelser.
- Slättö inledde kapitalresningen inom Slättö Value Add II och upplevde ett stort intresse bland nordiska och internationella institutionella investerare. Bland annat anslöt Nordea Liv och Pension tillsammans med ett antal andra nordiska institutionella investerare. Kapitalresningen fortsätter under 2022.
- Slättö förvärvade Evolv Property, verksamt inom lager och logistik och tidigare JV-partner

med Slättös fonder. Lars Axelsson och Viktor Tennström som grundat Evolv blev som en del i transaktionen partners i Slättö Förvaltning.

- Slättö expanderade till Finland via Evolv, som gjorde sitt första förvärv utanför Sverige. Slättö rekryterade en chef för den finska verksamheten med mandat att bygga ett lokalt team som ska stötta fortsatt expansion.

Händelser efter årets utgång

- Slättö accelererar sin satsning inom befintliga bostäder med fokus på värdeskapande hållbara investeringar genom förvärv om 1,7 Mdkr av Klippudden Fastigheter.

Slättö Förvaltning i korthet

Fonder

Slättö har fem aktiva fonder. Fonderna har olika riskprofil och inriktningar men investerar alla enligt en tematisk investeringsstrategi.

Track record

Vid utgången av 2021 uppgick förvaltad kapital till 10,9 Mdkr. Sedan starten 2013 har Slättö genomfört över 100 förvärv till ett totalt värde om cirka 20 Mdkr med en snittavkastning per fond om +20 procent IRR.

Lönsamhet

Slättö redovisar ett resultat före skatt, EBT, om 101 (45) Mkr för år 2021, motsvarande en vinsttillväxt om 124 procent.

Erfarenhet och kompetens

Slättös 55 medarbetare förenas i en stark företagskultur och tydliga värderingar. Teamet har lång erfarenhet från bland annat transaktion, förvaltning, projektutveckling och finansiering.

EBT-RESULTAT

101 Mkr

AUM

11 Mdkr

EBT-MARGINAL

53 %

MEDARBETARE

55 st

Hållbar utveckling

Slättö ska bidra positivt till samhällsutvecklingen genom att utveckla, förädla och förvalta hållbara fastigheter med begränsad påverkan på klimatet och jordens ekosystem. De skapar trygga och hälsosamma miljöer som motiverar hyresgästerna att själva bidra till en mer hållbar värld.

Fakta

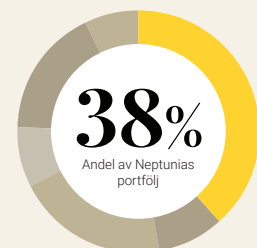
Ägarandel: 71%

Innehav sedan år: 2014

VD: Johan Karlsson

Styrelseordförande: Stefan Glevén

Hemsida: slatto.se



Kärninnehav

MW GROUP

MW Group är en nordisk bolagsgrupp som levererar tjänster, produkter och lösningar för kritisk infrastruktur och totalförsvaret. Koncernen levererar marknadsledande kvalitet, innovation och teknik med ett högt säkerhetsmedvetande genom koncernens egen säkerhetsklassade personal.

Om MW Group

MW Group drivs av sin mission om att bidra till ett robust och tryggt samhälle genom att säkerställa driften av samhällsviktig infrastruktur och totalförsvarets funktioner. I ett ändrat geopolitiskt läge och en teknikutveckling där kritisk infrastruktur blir alltmer uppkopplad ökar behovet av MW Groups tjänster. Gruppens kunder utgörs primärt av infrastruktursägare, operatörer och totalförvarsaktörer.

Under 2021 och början av 2022 genomfördes ett flertal strategiska förvärv och partnerskap i syfte att stärka koncernens position inom respektive affärsområde samt skapa en solid plattform för fortsatt tillväxt.

MW Groups verksamhet

Gruppen verkar på den svenska, finska, norska och danska marknaden med fem självständiga affärsområden i en decentraliserad ledningsmodell. Vid behov genomförs också projekt utanför Norden.

Field Services

Installerar, underhåller och säkerställer driften av kritisk infrastruktur med säkerhetsklassad personal.

Affärsområdets största pågående projekt är utbyggnaden av 5G-nät i Norden med flera av de större teleoperatörerna som kunder.

Geospatial Services

Specialister inom inspektion och analys av geo-data. Levererar en fullständig analys och rapport om kundernas naturtillgångar och infrastruktur.

Inhämtningen sker med egna långräckviddiga UAV:er (kommersiella drönare) med avancerade sensorer och data-analysen sker inom gruppens bolag. Allt för att tillhandahålla hållbara och effektiva lösningar för kunderna med hög säkerhetsnivå avseende information. Största kundgruppen är skogsindustrin.

Cyber Services

Tillhandahåller säkra, decentraliserade nätverks- och kommunikationslösningar, IoT-säkerhetsapplikationer och cybersäkerhetsexperten för att säkerställa robust konnektivitet och kommunikationssäkerhet för kunderna. Största kundgruppen är industri- och myndigheter.



Strategic Advice

Rådger kunder inom beredskapsfrågor, försvarsstrategisk utveckling och geostrategi. Största kunder är offentliga organisationer och basindustri. Ramavtal tecknades med Försvarsmakten kring strategisk rådgivning under två plus två år.

LogSec

Planerar och levererar en säker, robust och kostnads-effektiv förnödenhetsförsörjning och logistiktjänst i fred, kris och krig för att stärka totalförsvarsförmågan. Verksamheten startade i december 2021 och riktas mot offentliga organisationer i totalförsvaret.

Väsentliga händelser (i urval)

- MW Group tecknade ett treårsavtal med Ericsson för utbyggnad av 5G-nätet i Norge till ett värde om ca 100 Mkr och etablerar verksamhet i Norge.
- MW Groups affärsområde Cyber Services tecknade samarbetsavtal med Netmore Group avseende cybersäkra, smarta och uppkopplade fastigheter.
- MW Group slutförde uppdraget avseende inventering av nära 100 000 hektar skogsmark i Jokkmokk.
- MW Group avyttrade aktier i LogSec Nordic AB, vilket gav ett positivt omvärderingsresultat om 9 Mkr (EBT).
- Peter Bartram har tillträtt som ny styrelseordförande. Peter var Danmarks försvarschef under 2012-2017 och arbetar idag med styrelseuppdrag inom bland annat cybersäkerhet och Jyllandsposten.
- MW Group genomförde en riktad nyemission till Michael Gozzi, som också tillträdde som ny försäljningschef.
- MW Group förvärvade och integrerade Third Generation Network Services (3GNS) och gavs namnet MW Field Services.
- En riktad nyemission till Jeansson Pilotti AB genomfördes, motsvarande en ägarandel om fem procent av MW Group.

MW Group i korthet

Field Services

Installationer och underhåll av teknisk utrustning i fält.

Geospatial Services

Inhämtar och analyserar geo-data.

Cyber Services

Bygger uppkoppling och säkrar kommunikationsflöden.

Strategic Advice

Rådger inom totalförsvaret och geostrategi

LogSec

Beredskapstjänster för totalförsvarets grundfunktioner.

Samtliga affärsområdens produkter, tjänster och lösningar levereras till samhällskritiska verksamheter inom totalförsvaret och ytterst till försvaret i Norden.

OMSÄTTNING**102** Mkr**TILLVÄXT****22** %**BRUTTOMARGINAL****39** %**MEDARBETARE****164** st

Fakta

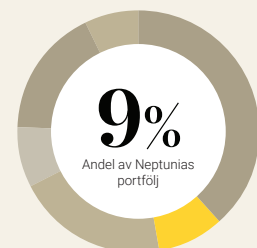
Ägarandel: 93%

Innehav sedan år: 2014

VD: Mikael Karlsson

Styrelseordförande: Peter Bartram

Hemsida: mw.group



Kärninnehav

SIBS

SIBS har utvecklat ett marknadsledande tekniskt system och produktionskoncept för att effektivisera och kvalitetssäkra byggprojekt. De bygger trivsamma och prisvärda hem för de många människorna.

Om SIBS

2016 påbörjades resan mot att utveckla ett marknadsledande system för industriellt byggande, med målet att återuppfinna hur vi som samhälle bygger bostäder. Ingenjörer och doktorer i byggteknik fick tillsammans designa sina drömmars byggsystem utifrån ett blankt papper, och utifrån det skapades smarta byggnader som kan ritas och produceras utan traditionella begränsningar, så som stelbenta system eller standardiserade moduler som försvårar anpassning efter varje tomt och områdes unika förutsättningar.

SIBS tekniska plattform har en skalbar funktionalitet som gör att slutprodukten enkelt kan anpassas efter olika förutsättningar, platser och behov. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är integrerat i bolagets fabrik, där de snabbt och med hög färdigställandegrad producerar bostäder med hög grad av variation för att optimera varje projekt. Med sitt egenutvecklade bygg- och produktionssystem bygger de hem som är både vackra, högkvalitativa och prisvärda.

SIBS är idag en etablerad bostadsbyggare på den svenska hyresmarknaden med över 1 000 färdigställda lägenheter. Genom att rita lägenheterna i sitt digitala system, och sedan producera dem i den egna fabriken kan SIBS erbjuda prisvärda hem som inte kompromissar med vare sig kvalitet eller design.

Enligt FN:s klimatpanel IPCC:s senaste rapport, som publicerades i april 2022, är mer hållbara och energieffektiva byggnader en nyckel för att motverka och hantera klimatförändringarna. SIBS ambition är att bygga landets mest energieffektiva fastigheter. Därtill är husen som SIBS designade för att kunna vara cirkulära, vilket innebär att de ska kunna, rivas, byggas om, och genomgå designändringar – utan att material ska gå till spillo.

SIBS vision är att sätta en ny standard i byggbranschen. Prisvärt. Skalbart. Trivsamt. Och designat för cirkularitet. Allt för att förändra byggbranschen, så att fler människor ska ha råd med vackra och trivsamma hem.

Väsentliga händelser (i urval)

- SIBS har under 2021 produktionsstartat 1 376 lägenheter. Byggrättsportföljen utökades med 4 651 lägenheter.
- Under det tredje kvartalet ingick SIBS avtal om att bilda ett Joint Venture med Slättö Value Add II för att utveckla drygt 4 000 lägenheter från SIBS projektportfölj.
- SIBS och Slättö genomförde den första affären inom ramen för gemensamt bolag med ambition att bygga minst 4 000 gröna bostäder till ett färdigställt värde om ca 10 Mdkr.
- På extra bolagsstämma har SIBS beslutat om och genomfört en riktad nyemission om 55 555 aktier och tillförs 250 Mkr.
- Under året har SIBS framgångsrikt utökat sitt gröna obligationslån med förfall den 19 april 2024 med totalt 200 Mkr.
- SIBS erhöll certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

Efter årets utgång

- Sveaviken förvärvade mark i Botkyrka för att bygga 3 000 – 5 000 nya bostäder.
- Sveaviken och Nordsten i gemensamt JV förvärvade industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.

SIBS i korthet

Projektportfölj

Vid utgången av 2021 uppgick SIBS projektportfölj till 10 495 lägenheter. Geografiskt fokus är Mälardalen med omnejd samt storstäder som Malmö och Göteborg. Även större regionala städer med universitet är intressanta etableringsorter.

Lägenheter under uppförande

Under 2021 produktionsstartades 1 376 lägenheter, vilket innebär att SIBS har totalt 1 645 lägenheter under uppförande.

Färdigställda lägenheter

Totalt har SIBS nu färdigställt 1 040 lägenheter, fördelat över åtta projekt med en bred geografisk spridning över landet. Årligt hyresvärde för dessa lägenheter uppgår till ca 51 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Efterfrågan på trivsamma och prisvärda hem är stark, vilket speglas i SIBS ekonomiska uthyrningsgrad som per den 31 december 2021 uppgick till 99 procent.

Hållbarhet

SIBS hållbarhetsarbete handlar dels om att ha så hög energieffektivitet som möjligt i färdigställda hus, dels om att skapa socialt hållbara bostadsområden. Därtill är husen som byggs designade för att kunna vara cirkulära. SIBS Hållbarhetsredovisning för 2021 kommer för första gången att vara enligt GRI standards 2021.

HYRESVÄRDE FÄRDIG-STÄLLDA LÄGENHETER

51 Mkr

LÄGENHETER I FÖRVALTNING

881 st

EBIT

667 Mkr

MEDARBETARE

565 st

Fakta

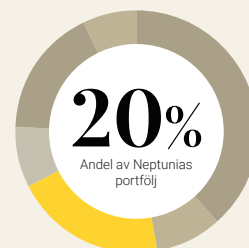
Ägarandel: 17%

Innehav sedan år: 2019

VD: Erik Thomaeus

Styrelseordförande: Jonas Ramstedt

Hemsida: sibs.se



Minoritetsägda innehav

Neptunias minoritetsägda innehav fokuserar på företag som präglas av starka entreprenörer, har ett fokus på hållbara och digitala affärsmodeller samt befinner sig i expansiva skeden av sin utveckling. Vid årsskiftet bestod portföljen av tolv bolag, varav sju är nytillkomna under 2021.

Investeringar inom minoritetsägda innehav är i linje med vår investeringsfilosofi där vi följer omvärldstrender och hur de påverkar de sektorer vi investerar i.

Vi är alltid måna om att göra en kontinuerlig omvärldsanalys för att identifiera nya bolagsinvesteringar som vi tror har potential för att på sikt bli ledande inom sin nisch. Vårt mål är att investera i bolag där vi har en betydande förståelse för industrin där bolagen bedriver sin verksamhet inom och där vi kan utnyttja synergier från våra övriga innehav samt dra nytta av vår erfarenhet.

Fastighetsbranschen, som historiskt haft en låg

digitaliseringsgrad, är mitt i en omställning, vilket innebär stora möjligheter för sektorn och för samhället i stort. Det pågår omfattande satsningar för att med hjälp av digitalisering möjliggöra billigare och hållbar produktion av fastigheter. Samtidigt möjliggör teknikutvecklingen smartare fastigheter, vilket innebär en mer prisvärd och klimateffektiv förvaltning. Detta i kombination med rådande bostadsbrist skapar stora möjligheter för portföljbolagen.

Totalt är Neptunia minoritetsägare i tolv företag och under året har Neptunia investerat i sju nya företag: Carbon Capture Company, Brunkeberg, Brocc, Youple, EstateLogs, Norban och Real Alliance.

Väsentliga händelser

- Under det andra kvartalet avyttrades innehavet i Boappa till SBAB. Neptunia investerade även i Brocc, Brunkeberg och Carbon Capture Company.
- Under det tredje kvartalet investerade Neptunia i Youple och EstateLogs. Neptunias kvarvarande aktier i Randviken Fastigheter avyttrades.
- Under det fjärde kvartalet investerade Neptunia i Norban, en digital plattform som kombinerar en marknadsplats med en mäklartjänst, samt i Real Alliance, en grupp autonomt agerande mäklarföretag. Bolite avyttrades.

Efter årets utgång

- Neptunia har investerat i Elivery, ett logistiksystem med fokus på e-handel samt Insurely, Europas ledande öppna försäkringsplattform.

INVESTERAT KAPITAL

115 Mkr

MARKNADSVÄRDE

177 Mkr

OREALISERAD
VÄRDEÖKNING

62 Mkr

GROSS MOIC

1,5x

- Neptunia har investerat i Realstocks, som erbjuder professionella tjänster, inklusive digital avtalsförhandling, kontraktssignering och livscykelhantering av kommersiella fastighetslån för både låntagare och långgivare.

DIGITAL ROOM

Investeringsår: **2019**
 Värde: **50 Mkr**
 Ägarandel: **45 procent**

Digital Room har ambitionen att genom ägande i andra bolag främja en enklare och mer enhetlig infrastruktur för att koppla upp och ansluta värdeskapande applikationer och tjänster till ett fastighetsbestånd. Bland bolagets första investeringar är Netmore Group.

Nordkap

Investeringsår: **2019**
 Värde: **16 Mkr**
 Ägarandel: **7 procent**

Nordkap erbjuder SaaS-lösningar inom finansiering till fastighetsbolag, med användarvänlighet, flexibilitet och marknadsinformation i fokus. Nordkaps lösningar finns tillgängliga i Sverige, Norge, Finland och Storbritannien genom ett växande partner nätverk.



Investeringsår: **2019**
 Värde: **9 Mkr**
 Ägarandel: **6 procent**

AVY är en digital boendeservice som samlar allt kring boendet i en och samma kanal, med grundläggande funktionalitet tillsammans med noggrant utvalda tjänster för ökad servicegrad – från inflyttning till utflytt.



Investeringsår: **2020**
 Värde: **9 Mkr**
 Ägarandel: **5 procent**

Corporate Fiber bygger, äger och opererar fibernät i kommersiella fastigheter. Genom att sätta upp ett strukturerat, robust och kostnadseffektivt fiberfastighetsnät för hela fastigheten förenklas den digitala infrastrukturen.



Investeringsår: **2020**
 Värde: **24 Mkr**
 Ägarandel: **15 procent**

Egen Lokal utvecklar små industrilokaler och erbjuder såväl småföretagare som privatpersoner att förvärva sin egen friköpta fastighet, utan att behöva vara medlem i en belånad förening. Låga byggkostnader skapar en prisvärd produkt med bibehållen flexibilitet för slutkunden.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **3 Mkr**
 Ägarandel: **14 procent**

Carbon Capture Company (CCC) erbjuder företag klimatredovisningar som detaljerat beskriver deras verksamhets klimatpåverkan. CCC har utvecklat en certifieringsstandard som med marknadsdrivna mekanismer bidrar till ett hållbart skogsbruk.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **5 Mkr**
 Ägarandel: **3 procent**

Brunkeberg tillhandahåller lösningar för byggnation av höghus och glasfasader. De har ett patentskyddat system för hantering av material och fasadelement på höghus. Systemet kan användas även för distribution av annat material på bygget.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **15 Mkr**
 Ägarandel: **4 procent**

Brocc tillhandahåller en digital marknadsplats där konsumenter kan mötas direkt och utbyta finansiella tjänster utan dyra mellanhänder. Brocc erbjuder en enkel, trygg och smart lösning som skapar bättre och mer rättvisa villkor.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **10 Mkr**
 Ägarandel: **10 procent**

Youple är en bolånetjänst för unga, som trots fast inkomst och välskött ekonomi hindras från att köpa en egen bostad. Bolagets vision är att göra bostadsmarknaden mer tillgänglig genom att förnya marknaden för bostadsfinansiering.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **10 Mkr**
 Ägarandel: **9 procent**

EstateLogs är en digital plattform som möjliggör smartare och mer hållbar fastighetsförvaltning. Genom EstateLogs system kan fastighetsägare optimera tillsyn, skötsel och felanmälan baserat på miljontals datapunkter.



Investeringsår: **2021**
 Värde: **12 Mkr**
 Ägarandel: **8 procent**

Norban är en digital plattform som kombinerar en marknadsplats för alla bostadsägare, kallad Pre-Market™, med en mäklartjänst. Allt för att optimera bostadsförsäljningen.

Real Alliance

Investeringsår: **2021**
 Värde: **15 Mkr**
 Ägarandel: **6 procent**

Real Alliance är en grupp av autonomt agerande mäklar företag som samarbetar för att underlätta för sina mäklare och ge kunderna bättre service.

Finansiella placeringar

Som en del av Neptunias investeringsstrategi förvaltas finansiella placeringar. Utöver support till ett kärninnehav samt en grad av likviditet erhåller Neptunia genom våra finansiella placeringar ett löpande starkt nettokassaflöde över tid.

Vid årets ingång hade Neptunia 317 Mkr investerat i finansiella placeringar, fördelat på innehav i två av Slättös fonder. Vid årets utgång var värdet 374 Mkr, efter att under året ha investerat 19 Mkr i en ny fond och erhållit 77 Mkr i utdelningar och värdeökning från befintliga placeringar. Gemensamt för alla Slättös fondstrategier är att man förvaltar aktivt och investerar tematiskt i bostäder, lager- och logistikfastigheter samt i samhällsfastigheter. Risk- och avkastningsprofil liksom geografiskt mandat och tidshorisont skiljer produkterna från varandra.

Slättö Value Add I är en fond med svenskt mandat som sedan starten 2016 framgångsrikt tillskapat och förädlat ett antal fastighetsportföljer. Under 2021 definierades fonden som i huvudsak fullinvesterad och man påbörjade avyttringar av dess innehav. Fonden väntas överträffa sitt avkastningsmål om minst 15 procent IRR och har påbörjat sin utskiftningsfas. Vid årets utgång uppgick Neptunias direktägande i Slättö Value Add I till 293 Mkr.

Slättö Core+ är en fond med nordiskt mandat som lanserades under det fjärde kvartalet 2019. Fondens investerare är typiskt svenska och finska institutionella stiftelser och pensionsfonder. Fastighetsportföljen är koncentrerad mot trygga kassaflöden och fonden har en defensiv finansiell profil med avkastningsmål om minst 8 procent IRR och en löpande utdelningspolicy om 3-4 procent. Vid årets utgång uppgick Neptunias direktägande i Slättö Core+ till 60 Mkr.

Slättö Value Add II startade 2021 och är Slättös första fond med europeiskt mandat. Fonden förväntas resa kapital under 2022 med en ambition att teckna kapitallöften från nordiska och internationella institutionella investerare om 5 Mdkr. Fondens avkastningsmål är minst 15 procent IRR. Vid årets utgång uppgick Neptunias direktägande i Slättö Value Add II till 21 Mkr.

Väsentliga händelser under året

Slättö Value Add I

- Under året minskade kapital under förvaltning till 3 666 (4 351) Mkr.
- NAV utvecklades positivt med 17,1 procent.
- Fonden lämnade utdelning om totalt 110 Mkr, varav 17,8 Mkr tillföll Neptunia.
- Vid kvartalets utgång uppgick LTV till 25 procent.

Slättö Value Add II

- Kapitalresningen är pågående med målsättning att teckna kapitallöften om 5 Mdkr under 2022.

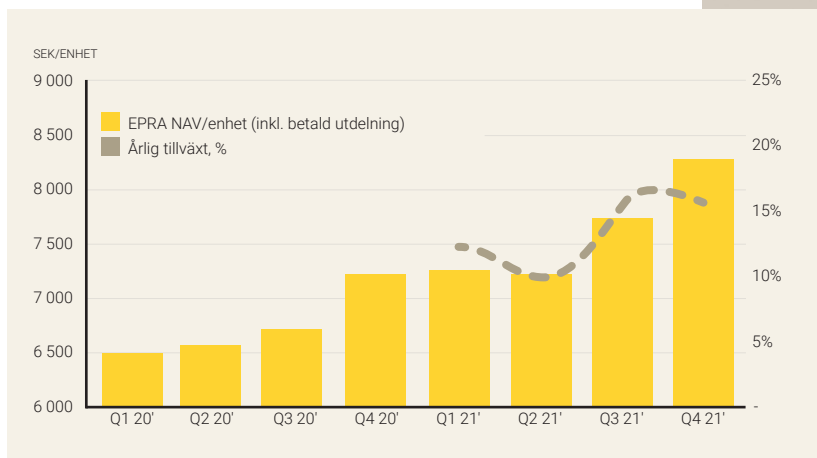
Slättö Core+

- Under året ökade kapital under förvaltning till 5 367 (2 529) Mkr.
- NAV utvecklades positivt med 17,1 procent.
- Fonden lämnade utdelning om totalt 52 Mkr, varav 1,6 Mkr tillföll Neptunia.
- Vid årets utgång uppgick LTV till 24 procent.
- 1 312 Mkr tillfördes Slättö Core+ i kapitallöften från befintliga och nya institutionella investerare.

Väsentliga händelser efter årets slut

- Slättö Value Add I har vid bolagsstämmor fattat två utdelningsbeslut om sammantaget 360 Mkr. Det innebär att Neptunia under året erhåller minst 58 Mkr i utdelningar från fonden.
- Neptunia har investerat ca 9 Mkr i Borgo. Det totala investeringsåtagandet uppgår till 50 Mkr.

Slättö Value Add I



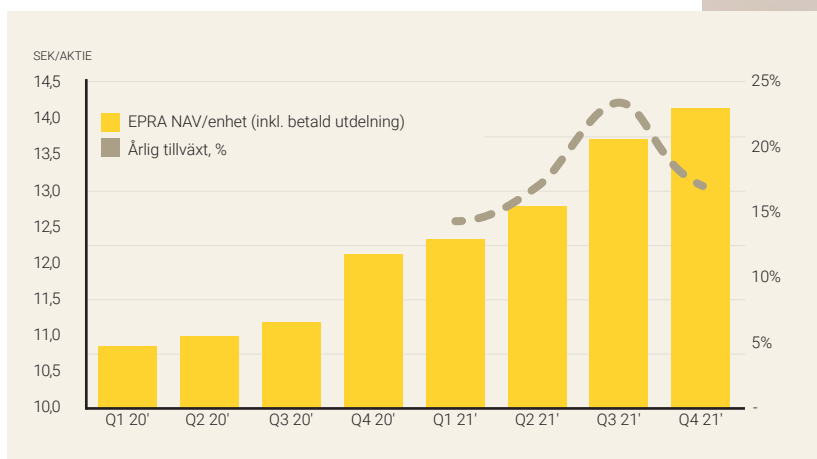
VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG

293 Mkr

AVKASTNING UNDER ÅRET

17 %

Slättö Core+



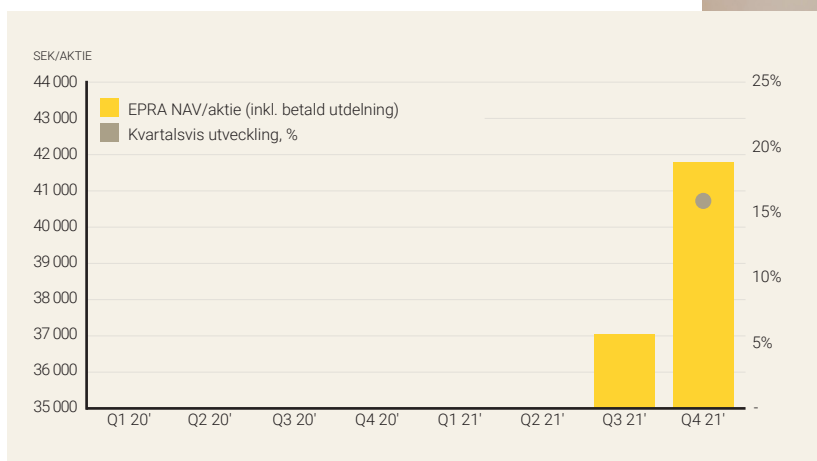
VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG

60 Mkr

AVKASTNING UNDER ÅRET

17 %

Slättö Value Add II



VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG

21 Mkr

AVKASTNING UNDER ÅRET

15 %

Hållbarhet

Med stort ansvarstagande och ett aktivt ägande strävar vi efter långsiktig hållbarhet, i så väl miljömässiga som sociala aspekter. Genom ett aktivt ägande har vi möjlighet att påverka våra portföljbolag genom kravställning, integration av hållbarhet i affärsmodellen samt genom styrelserepresentation.

Under 2021 inleddes arbetet med att ta fram ägardirektiv för våra portföljbolag, i syfte att tillse att de efterlever våra hållbarhetsmål. Vi ser emellertid att hållbarhet redan präglar våra kärninnehavs verksamheter och att de antagit ambitiösa klimatmål och påbörjat arbetet för att minska klimatavtrycket.

Slättö Förvaltning har under året fokuserat på att säkerställa ESG-data för sin hållbarhetsrapportering, vilket har resulterat i en kartläggning av bolagets utsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, att man genomfört sin första rapportering till UN Global Compact, samt att man stärkt sina interna investeringsbeslutsprocesser gällande ESG-faktorer.

MW Group slutförde under året ett projekt med Jokkmokk Allmänning. Genom att samla in data för skogsområden i Jokkmokk gavs insikter om hur skogen kan brukas mer ansvarsfullt. Utöver arbetet för att minska klimatavtrycket arbetar MW Group aktivt med anti-korruption och mot mutor.

SIBS byggsystem är förberett för återvinning, vilket innebär att husen kan demonteras, flyttas och återuppbyggas på annan plats. På så sätt kan SIBS bygga återanvändbart, utan att kompromissa på kvalitet, utseende eller energiprestanda. Husen uppnår högsta eller näst högsta energiklass tack vare en välisolerad konstruktion, högkvalitativa fönster, FTX-ventilation och solceller. Flera projekt har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad silver, vilket är ett kvitto på att myndighetskraven överträffas samt att byggnaden är mycket

En hållbar investeringsfilosofi

Neptunias investeringsfilosofi präglas av vårt förhållningssätt till hållbara affärsmodeller och en genuin vilja att ta en ledande roll i utvecklingen av lönsamma bolag i omställningen som är pågående. Vi vill skapa nordiska förbilder och ledande företag för ett starkare Europa och i förlängningen en mer hållbar värld.

MW Group skapar, underhåller och skyddar samhällskritisk infrastruktur. Slättö Förvaltning är tillsammans med ett fåtal andra aktörer ledande i att sätta ambitiösa mål om reducerade utsläpp av växthusgaser. SIBS är redan marknadsledaren vad gäller energioptimering i sitt produktionskoncept. Bland våra minoritetsinvesteringar är Youple ett bra exempel på ett företag där kombinationen av digitalisering av bolånetjänsten i kombination med social påverkan vad gäller tillgänglighet är själva ledstjärnan för verksamheten.

bra i sin helhet. SIBS målsättning är att alla deras fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver eller LEED EBOM Gold.

Fokus framåt

Vi ska under 2022 accelerera vårt hållbarhetsarbete genom att vidare utveckla och utarbeta en uppförandekod inom etik och bolagsstyrning, inklusive antikorrup-tion, mänskliga rättigheter samt hälsa och säkerhet.

Vi ska genom ägardirektiv och mätbara mål arbeta aktivt för att minska direkt och indirekt klimatpåverkan från både den egna och våra innehavs verksamhet. Ett exempel på detta är att styrelsen i Slättö Förvaltning efter årskiftet har fattat beslut om att vara klimatneutrala senast 2030.

Styrelse



Johan Karlsson

Ordinarie ledamot, VD

Invald: 2014

Född: Sverige, 1985

Övriga uppdrag (urval):

VD, Slättö Förvaltning AB

Ledamot, Brofund Group AB

Ledamot, Childhood Foundation

Aktieinnehav: Indirekt genom Brofund Group AB, 34 461 aktier

Ägarandel: 59,1 procent



Gunnar Brock

Ordinarie ledamot, styrelsens ordförande

Invald: 2017

Född: Sverige, 1950

Övriga uppdrag (urval):

Ordförande, Mölnlycke Health Care

AB och Stena AB. Ledamot, ABB Ltd, Investor AB och Patricia Industries

Aktieinnehav: 2 657 aktier

Ägarandel: 4,6 procent



Mikael Karlsson

Ordinarie ledamot

Invald: 2014

Född: Sverige, 1987

Övriga uppdrag (urval):

VD, MW Group AB. Ledamot, Brofund

Group AB, JobAgent i Skandinavien AB

Aktieinnehav: Indirekt genom Brofund Group AB, 34 461 aktier

Ägarandel: 59,1 procent



Georg Ehrnrooth

Ordinarie ledamot

Invald: 2017

Född: Finland, 1966

Övriga uppdrag (urval):

Vice ordförande, eQ Oyj, Topsin

Investments S.A.. Ledamot, Sampo Abp

och Anders Wall Foundation

Aktieinnehav: Indirekt genom

Topsin Investments S.A., 11 491 aktier

Ägarandel: 19,7 procent



Daniel Pilotti

Ordinarie ledamot

Invald: 2021

Född: Sverige, 1974

Övriga uppdrag (urval):

Ordförande, Ryska Posten AB, Never

Eat Alone Invest I AB. Ledamot,

Budbee Holding AB, MW Group AB och Eyescanner Technology Sweden AB

Aktieinnehav: Indirekt genom Jeansson Pilotti AB, 1 993 aktier

Ägarandel: 3,4 procent

Tillsynsposition

Revisor sedan 2017 är Auktoriserad revisor Mikael Ikonen från Ernst & Young AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Neptunia Invest AB (publ) ("Neptunia"), 556986-5453, med säte i Stockholms län, får härmed avge koncernredovisning och årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (Mkr) om inte annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Ägarstruktur per 31 december 2021	Antal aktier	Kapitalandel, %
Brofund Group AB	34 461	59,10
Topsin Investments S.A.	11 491	19,71
Rosfelt Holding AB	5 494	9,42
Gunnar Brock	2 657	4,56
Jeansson Pilotti AB	1 993	3,42
John Lindfors	1 900	3,26
Hugin Invest AB	313	0,54
Totalt	58 309	100,00

Ägarstruktur per 29 april 2022	Antal aktier	Kapitalandel, %
Brofund Group AB	34 461	55,60
Topsin Investments S.A.	11 491	18,50
Rosfelt Holding AB	5 494	8,90
Gunnar Brock	2 657	4,30
Jeansson Pilotti AB	1 993	3,20
John Lindfors	1 900	3,10
Hugin Invest AB	313	0,50
E. Öhman J:or Alternative Investments AB	1 845	3,00
RoosGruppen AB	1 845	3,00
Totalt	61 999	100,00

Affärsidé

Neptunia ska investera i hållbara affärsmodeller inom sektorerna fastighet, finans samt försvar och säkerhet. Investeringarna ska skapa värde för ägarna och samhället i stort.

Strategi

Neptunia investerar inom områden där vi har en betydande förståelse för marknadernas villkor och där vårt nätverk skapar möjligheter att utveckla företagets affärer och attrahera nyckelpersoner till ledande befattningar i bolagen och dess styrelser.

Verksamhet

Neptunias investeringar är indelade i följande områden:

- kärninnehav, som ska vara, eller ha potential att bli, ledande inom sina respektive segment. Neptunias kärninnehav består av Slättö Förvaltning, som drivs av Johan Karlsson (VD och grundare); MW Group, som drivs av Mikael Karlsson (VD och grundare); och SIBS, där Johan Karlsson är medgrundare och styrelseledamot
- finansiella placeringar i fondandelar i Slättö Value Add I, Slättö Value Add II och Slättö Core+
- minoritetsägda innehav, som fokuserar på företag som präglas av starka entreprenörer, har ett fokus på hållbara och digitala affärsmodeller samt befinner sig i expansiva skeden av sin utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

- 2021 präglades av covid-19-pandemin och fortsatta störningar i leverantörskedjor, med ett marknads läge som påverkas av höjda inflationsförväntningar.
- MW Group tecknade ett treårsavtal med Ericsson för utbyggnad av 5G-nätet i Norge till ett värde om cirka 100 Mkr och etablerar verksamhet i Norge.
- MW Groups affärsområde Cyber Services tecknade samarbetsavtal med Netmore Group avseende cybersäkra, smarta och uppkopplade fastigheter.

- Slättös fonder signerade under 2021 affärer motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om knappt 15 Mdkr, fördelat på förvärv om cirka 11,1Mdkr och avyttringar om cirka 3,7 Mdkr.
- Slättö lanserade den nya fonden Slättö Value Add II med målsättning att resa investeringslöften om cirka 5 Mdkr.
- MW Group genomförde ett strategiskt förvärv av 3GNS samt en framgångsrik ompositionering.
- Under 2021 investerade Neptunia drygt 70 Mkr, fördelat på nio bolag, inom ramen för minoritetsägda innehav. Tre innehav avyttrades under året till ett totalt värde om 31 Mkr.
- Neptunias säkerställda obligation som emitterades 2020 togs upp till handel vid Nasdaq Stockholm.
- Neptunia fortsatte att etablera strukturer för sitt eget och sina portföljbolags hållbarhetsarbete.
- Den säkerhetspolitiska oron tilltog i februari 2022 till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Neptunia har ingen exponering mot vare sig Ukraina eller Ryssland, men följer utvecklingen och utvärderar situationen löpande.
- MW Group har investerat i Arbonaut och Xertified efter räkenskapsårets utgång.
- I mars 2022 genomförde Neptunia en riktad nyemission till E. Öhman J:or Alternative Investments AB och RoosGruppen AB om 100 Mkr, motsvarande sex procent av bolagets aktier.

Resultat och ställning

Koncernen

Nettoomsättning för helåret 2021 uppgick till 704,9 Mkr (238,6). Värdeförändringar uppgick till 625,3 Mkr (266,2). För helåret 2021 uppgick rörelseresultatet till 564,5 Mkr (220,9). Ökningen är hänförlig till värdeförändringar på innehav. Koncernens resultat efter finansnetto för helåret 2021 uppgick till 930,8 Mkr (480,9) och relateras till utvecklingen i andelar från intresseföretag samt ett förbättrat rörelseresultat. Årets resultat uppgick till 868,8 Mkr (400,4) varav 148,9 Mkr (29,0) är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 7 001 Mkr (4 577). Förändringen beror på genererat resultat under året, exklusive lämnade utdelningar

samt genomförda nyemissioner. Huvuddelen av koncernens skulder är långfristiga och relaterade till Slättös fastighetsverksamhet. Koncernens soliditet uppgick vid årsskiftet till 60 procent, vilket är en ökning från föregående år (44,8).

För helåret 2021 uppgick periodens kassaflöde till 313,6Mkr (439,2).

Medarbetare

Neptunia hade under räkenskapsåret 2021 en anställd i moderbolaget och har efter balansdagen anställt ytterligare en medarbetare. Antalet medarbetare i koncernen var i genomsnitt 165 personer under år 2021.

Framtida utveckling

Neptunia redovisar 2021 sitt samlat bästa år hittills avseende resultat, uppnådda affärsmål, tillväxt och lönsamhet. Trots de säkerhetspolitiska oroligheterna bedömer vi att utsikterna för 2022 är fortsatt gynnsamma. Vi förutsätter fortsatt god tillväxt för våra kärninnehav. Vår högsta prioritet är att säkerställa att våra företag är anpassningsbara och att Neptunia bibehåller finansiell flexibilitet, både för att möta hot och för att kunna dra nytta av de möjligheter som uppstår. Under 2022 ser vi fram emot en väsentlig ökning i erhållna kassaflöden, samt att fortsätta stärka vår redan sunda finansiella ställning.

Risker och osäkerheter

Koncernen arbetar målmedvetet med att minimera potentiella effekter av koncernens risker. Styrelserna i respektive bolag ansvarar för detta arbete på portföljsbolagsnivå, medan koncernens styrelse har helhetsansvaret.

Yttre faktorer som kan påverka verksamheten delas in i strategiska, operationella och finansiella risker, samt varumärke. Riskbedömning är en central del av den årliga strategiprocesen och syftar till att identifiera och hantera de risker som kan komma att påverka koncernen och dess bolag.

Strategiska risker avser främst förändringar i omvärlden som kan påverka bolagen inom de verksamheter som koncernen bedriver. Dessa risker innefattar till exempel makroekonomi, samt hur förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och

hälsovård och företagande förändras, både nationellt och regionalt. Andra strategiska risker bedöms vara utvecklingen på fastighetsvärden, ny lagstiftning och förändrade kundbehov.

Operativa risker är direkt knutna till bolagens affärsverksamhet och kan potentiellt påverka resultat och finansiell ställning för koncernen. Risker som Neptunia ser som särskilda fokusområden inom fastighetsinvesteringar avser transaktioner, hyresintäkter, projektutveckling, försäljning och förvaltning. Neptunia hanterar dessa risker i samband med noggranna processer inför investeringsbeslut där hanteringen av specifika risker lyfts fram och alternativlösningar studeras. Generella operationella risker i koncernen relaterar till kunder, rörelsekostnader, beroende av nyckelpersoner i organisationen samt varumärke. Ledningen i bolaget följer upp dessa riskområden regelbundet och anpassar organisationen i takt med att den växer.

Neptunia har även fokus på att hantera hållbarhetsrisker och bedriver ett aktivt miljöarbete bland annat genom projektutvecklingen inom Slättö Förvaltning.

Neptunia utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker, så som marknadsrisk (valuta- och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Bolagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, se vidare not 35.

Miljöpåverkan

Neptunia är aktiva ägare och investerare och har framför allt påverkan genom det kapital vi tillhandahåller, vad vi väljer att investera i och genom styrelsrepresentation. Under 2021 inleddes arbetet med att ta fram ett ägardirektiv för våra portföljbolag, i syfte att tillse att de efterlever våra hållbarhetsmål. Vi ser emellertid att hållbarhet redan präglar våra kärninnehavs verksamheter och att de antagit ambitiösa klimatmål samt påbörjat arbetet för att minska sitt klimatavtryck. Slättö tar fortsatt flera steg framåt i hållbarhetsarbetet för att ha en klimatneutral förvaltning till 2030. Under året har Slättö säkerställt ESG-data för sin hållbarhetsrapportering, vilket har resulterat i en kartläggning av bolagets utsläpp i enlighet med

Greenhouse Gas Protocol. Därutöver har företaget fortsatt säkerställt att de efterlever de krav som ställs inom ramen för EU:s action plan on sustainable finance. MW Group slutförde under året ett projekt med Jokkmokk Allmänning. Genom att samla in data för skogsområden i Jokkmokk skapades insikter om hur skogen kan brukas mer ansvarsfullt.

Forskning och utveckling

Koncernen arbetar målmedvetet för samhällets fortsatta tekniska utveckling, bland annat genom sitt delägarskap i bolag som verkar för att öka andelen digitaliserade tjänster inom fastighetsbranschen.

Flerårsöversikt koncernen

Mkr	2021	2020	2019
Resultaträkning			
Rörelseresultat	565	221	97
Årets resultat	869	400	98
Balansräkning			
Anläggningstillgångar	8 636	6 144	4 498
Omsättningstillgångar	3 057	3 394	1 542
Summa eget kapital och skulder	11 693	9 538	6 040
Eget kapital	7 001	4 577	2 707
Skulder	4 692	4 961	3 333
Summa eget kapital och skulder	11 693	9 538	6 040
Finansiella nyckeltal			
Avkastning totalt kapital, %	10	7	3
Avkastning eget kapital, %	15	11	7
Belåningsgrad, %	40	52	55
Soliditet, %	60	48	45

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs i huvudsak av affärsutveckling, finansiering, styrning och central ekonomi samt investerarrelationer.

Resultat och ställning

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om 693,3 Mkr (304,7) för helåret 2021. Resultatförbättringen är i huvudsak relaterad till värdeförändringar i bolagets aktieinnehav. Resultat efter skatt uppgick till 666,4 Mkr (290,1) för helåret 2021.

Moderbolagets egna kapital steg till 1 580 Mkr (809), vilket motsvarar en ökning med 95 procent. Ökningen kan hänföras till bolagets starka resultat och nyemissioner om cirka 130 Mkr under året. Balansomslutningen steg till 2 140 Mkr (1 156).

Flerårsöversikt moderbolaget

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Rörelseresultat	693	305	131	61	37
Årets resultat	666	290	138	61	41
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	2 051	1 091	684	367	274
Omsättningstillgångar	90	65	27	34	54
Summa tillgångar	2 140	1 156	711	400	328
Eget kapital	1 580	809	449	311	205
Skulder	560	347	262	89	123
Summa eget kapital och skulder	2 140	1 156	711	400	328
Finansiella nyckeltal					
Avkastning totalt kapital, %	42	33	26	19	15
Avkastning eget kapital, %	56	46	36	24	19
Justerad belåningsgrad, %	19	22	4	neg	neg
Soliditet, %	74	70	63	78	63

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	149 126 910
Erhållna aktieägartillskott	50 135 000
Balanserade vinstmedel från föregående år	713 699 666
Årets resultat	666 438 182
Totalt	1 579 399 758

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	25 000 000
Överförs i ny räkning	1 554 399 758
Totalt	1 579 399 758

Föreslagen utdelning uppgår till 25 Mkr. Moderbolagets eget kapital per den 31 december var 1 579,9 Mkr varav fritt eget kapital var 1 579,4 Mkr. Med hänvisning till ovanstående samt vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital liksom på bolagets och koncernens konsolideringsnivå, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Neptunias styrelse består av fem ledamöter, tillsatta av årsstämman. Det är årsstämman som beslutar om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Styrelsen uppgift är att fastslå strategi och övergripande målsättning; stötta och utmana ledningen i att uppnå kortsiktiga och långsiktiga mål; bidra med kompetens, erfarenhet och nätverk; samt bidra till utveckling av strategisk plan och stödja strategiska initiativ.

Revisionsutskott

Bolaget har beslutat att styrelsen i sin helhet utför revisionsutskottets uppgifter. Revisionsutskottet har till uppgift att; övervaka bolagets finansiella rapportering; övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen; hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen; granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget och dess dotterbolag andra tjänster än revisionstjänster; samt att biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

VD och Ledning

Styrelsen utser VD och fastställer en instruktion för VD:s arbete. VD ansvarar för närvarande för bolagets investeringar understigande 25 miljoner kronor, samt löpande kontakt med Neptunias intressenter. VD säkerställer att riktig kommunikation når styrelsen och att styrelsen får den information som krävs för att ta motiverade beslut. VD har under året utsett en ny CFO som stöd i arbetet med Neptunias löpande verksamhet.

Investeringsutskott

Styrelsen har utsett ett investeringsutskott som har befogenhet att ta investeringsbeslut mellan 25-50 miljoner kronor. Utskottet utgörs av Johan Karlsson, Mikael Karlsson och Daniel Pilotti. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen som helhet.

Revisorer

Bolagsstämman utser bolagets externa revisorer. Revisorerna har som uppgift säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler och att styrelsen förvaltar bolaget enligt gällande lagar. Årsstämman 2020 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2021 välja Ernst & Young AB till revisor.

Intern kontroll

Neptunias process för intern kontroll har utformats för att säkerställa en pålitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS.

Riskbedömning

Neptunias riskbedömning sker i de dagliga processerna. Fokus läggs på resultat- och balansposter med hög komplexitet eller där eventuella fel beloppsmässigt skulle vara betydande.

Koncernen arbetar målmedvetet med att minimera potentiella effekter av koncernens risker. Styrelserna i respektive bolag ansvarar för detta arbete på portföljsbolagsnivå, medan koncernens styrelse har helhetsansvaret.

Kontrollmiljö

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda. En del av styrelsens arbete är att ta beslut om Neptunias ramverk för intern kontroll samt att utarbeta och godkänna ett av antal av ledningen grundläggande policys, riktlinjer och ramverk relaterade till finansiell rapportering. Ett effektivt styrelsearbete är grunden för en tillfredsställande intern kontroll. Neptunia har etablerat arbetsprocesser och arbetsordningar för sitt arbete, inklusive informations- och insiderpolicy samt attestordning.

Det är Neptunias ledning som har det operativa ansvaret för den interna kontrollen. CFO har det övergripande ansvaret avseende den finansiella rapporteringen i koncernen och rapporterar till ledningen samt till styrelsen. Ekonomiansvariga i dotterbolagen har det övergripande ansvaret för den egna interna kontrollen över den finansiella rapporteringen inom sin enhet och rapporterar löpande avseende status till CFO för Neptunia.

Kontrollaktiviteter

Neptunias interna kontroll för den finansiella rapporteringen inriktar sig mot att säkerställa tillförlitliga kontroller vid redovisning av investeringar, avyttringar, värdering av innehav samt korrekt konsolidering av dotterbolagen. Dotterbolagens interna kontrollstruktur, riskhantering och finansiella rapportering ligger hos respektive dotterföretags styrelse och ledning.

Aktier

Vid årsskiftet 2021 hade Neptunia sju aktieägare. Aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet av samtliga aktier i Neptunia är Brofund Group AB och Topsin Investments S.A. med 59,1% respektive 19,7% av aktiekapitalet och rösterna. Det är bolagsstämman som är beslutad om bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Bolagsstämma

Årsstämman för 2020 genomfördes den 14 maj 2021 och årsstämman 2021 hålls i maj 2022. Varje röstberättigad aktieägare i Neptunia får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

Styrelsens arbete

Under året har det hållits 8 styrelsemöten (varav 4 per capsulam). Sekreterare vid styrelsemötena har varit Neptunias CFO. Styrelsen har under året bland annat behandlat frågor om finansiering och notering av bolagets obligationer, nya investeringar och redovisningsprinciper. Varje ordinarie styrelsemöte har innefattat redogörelser för utvecklingen av kärninneheten, regelefterlevnad och finansiell översikt för Neptunia som helhet, inklusive kvartalsrapportering. Styrelsen har också haft en ingående diskussion kring den övergripande strategin för Neptunia vid sin årliga strategigenomgång.

Bolagspresentationer av bland annat verkställande direktörerna i SIBS och Brocc har genomförts.

Styrelsen har även antagit nya finansiella och icke-finansiella mål för den kommande treårsperioden.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3, 4, 5	704,9	238,6
Värdeförändring	6	625,3	266,2
Övriga intäkter		14,9	–
Kostnader för tjänster	7	–109,2	–89,0
Centraladministration	7, 8, 9	–210,1	–142,8
Driftkostnader		–461,3	–52,1
Rörelseresultat		564,5	220,9
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	10	328,1	274,2
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	–4,2	4,3
Resultat från övriga finansiella tillgångar		88,3	38,9
Finansiella intäkter	13	70,2	27,2
Finansiella kostnader	14	–116,1	–84,6
Resultat efter finansiella poster	5	930,8	480,9
Aktuell skatt	15	–12,0	–5,8
Uppskjuten skatt	15	–50,0	–74,7
ÅRETS RESULTAT		868,8	400,4
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		148,9	29,0
Innehav utan bestämmande inflytande		719,9	371,4

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		868,8	400,4
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omräkning av utländska verksamheter		0,1	-0,1
Summa övrigt totalresultat		0,1	-0,1
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		0,1	-0,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
ÅRETS TOTALRESULTAT		868,9	400,3

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten	16	46,7	1,5
Goodwill	17	40,9	11,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		87,6	13,4
Förvaltningsfastigheter	18	6 300,7	5 037,0
Maskiner och inventarier	19	2,9	2,2
Leasingtillgångar		83,9	5,0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 387,5	5 044,2
Andelar i intresseföretag/joint ventures	20	1 742,2	821,2
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	21	222,4	93,5
Fordringar hos koncernföretag		0,5	0,4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	88,5	53,5
Långfristiga fordringar	23	107,2	117,6
Derivat	32	0,5	–
Summa anläggningstillgångar		8 636,4	6 143,8
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter och lagerfastigheter	24	27,1	39,2
Projekt- och exploateringsfastigheter	25	33,3	1 074,1
Kundfordringar	26	52,9	20,7
Fordringar hos koncernföretag		1,1	3,5
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	21	1 139,2	852,6
Övriga fordringar	27	621,0	548,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46,2	32,1
Likvida medel	28	1 136,3	822,7
Summa omsättningstillgångar		3 057,1	3 393,7
SUMMA TILLGÅNGAR		11 693,5	9 537,5

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	0,6	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		199,2	69,3
Reserver		0,0	-0,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		362,3	207,9
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		562,1	277,6
Innehav utan bestämmande inflytande		6 439,3	4 299,1
Summa eget kapital		7 001,4	4 576,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	30	276,7	219,1
Övriga avsättningar		3,9	4,1
Räntebärande skulder	31	2 222,1	1 940,2
Derivat	32	–	1,1
Övriga långfristiga skulder	33	124,0	51,1
Leasingskulder	34	84,1	5,0
Summa långfristiga skulder		2 710,8	2 220,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	31	1 288,0	2 134,8
Leverantörsskulder		123,1	61,5
Skulder till intresseföretag		6,8	5,9
Skatteskulder		15,9	15,5
Övriga kortfristiga skulder		337,5	445,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210,0	77,3
Summa kortfristiga skulder		1 981,3	2 740,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 693,5	9 537,5

Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2020	0,1	–	–	–	47,6	2 659,1	2 706,8
Förvärv från/försäljning till innehav utan bestämmande inflytande ¹					131,8	–137,7	–5,9
Nyemission		0,0	19,2		–0,1	1 508,0	1 527,1
Fondemission	0,4				–0,4		0,0
Erhållet aktieägartillskott			50,1				50,1
Utdelning						–101,7	–101,7
Årets resultat					29,0	371,4	400,4
Övrigt totalresultat				–0,1		0,0	–0,1
Utgående eget kapital 31 dec 2020	0,5	0,0	69,3	–0,1	207,9	4 299,1	4 576,7
Ingående eget kapital 1 jan 2021	0,5	0,0	69,3	–0,1	207,9	4 299,1	4 576,7
Förvärv från/försäljning till innehav utan bestämmande inflytande ¹					30,5	–120,6	–90,1
Nyemission	0,1	0,0	129,9			1 781,5	1 911,5
Återbetalade aktieägartillskott						–54,5	–54,5
Utdelning					–25,0	–186,1	–211,1
Årets resultat					148,9	719,9	868,8
Övrigt totalresultat				0,1		0,0	0,1
Utgående eget kapital 31 dec 2021	0,6	0,0	199,2	0,0	362,3	6 439,3	7 001,4

¹ Neptunia har under fjärde kvartalet 2020 justerat fördelningen av eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande (IUB) hänförligt till ägandet i Slättö Value Add I-fonden (SVAI). Från och med fjärde kvartalet fördelas det egna kapitalet i SVAI-koncernen enligt NAV per aktieslag. Förändringen beror på att SVAI-koncernens redovisade egna kapital nu överstiger fondens NAV, varför en avstämning mellan SVAI-koncernens eget kapital och NAV är möjlig. Justeringen har lett till en engångseffekt om cirka 124 Mkr som redovisas som en förskjutning mellan moderbolagets ägare och IUB på denna rad.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		930,8	480,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	36	-1 043,3	-581,8
		-112,5	-100,9
Återläggning kostnadsförd ränta		116,1	84,6
Betald ränta		-99,4	-67,9
Återläggning intäktsförd ränta		-70,2	-27,2
Erhållen ränta		13,0	6,3
Betald inkomstskatt		-16,2	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-169,2	-104,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring bostadsrätter och lagerfastigheter		5,2	5,4
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		59,4	-269,3
Förändring av rörelsefordringar		162,2	-4,9
Förändring av rörelseskulder		83,4	299,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		141,0	-74,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-5,0	-0,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 973,3	-1 829,4
Försäljning av fastigheter		2 918,2	272,4
Förvärv av maskiner och inventarier		-1,2	-3,3
Förvärv av dotterföretag	41	-82,1	-20,5
Förvärv av/tillskott till intresseföretag		-590,5	-150,9
Försäljning av/återbetalning tillskott intresseföretag		0,5	13,0
Utdelning från intresseföretag		0,0	181,6
Förändring av övriga finansiella tillgångar		-129,1	-54,4
Utlåning till intresseföretag/joint ventures		-312,5	-622,1
Amortering från intresseföretag/joint ventures		110,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 064,7	-2 213,8
Finansieringsverksamheten			
	37		
Nyemission		1 951,5	1 483,0
Erhållna aktieägartillskott		-	4,1
Återbetalda aktieägartillskott		-54,5	-
Utbetald utdelning		-211,1	-101,7
Upptagna räntebärande skulder		1 648,8	1 968,5
Amortering av räntebärande skulder		-2 020,6	-620,7
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-76,8	-6,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 237,3	2 727,2
Årets kassaflöde		313,6	439,2
Likvida medel vid årets början		822,7	383,5
Likvida medel vid årets slut	28	1 136,3	822,7

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3, 4, 5	–	–
Värdeförändring	6	718,1	317,6
Bruttoresultat		718,1	317,6
Central administration	7, 8, 9	–24,8	–12,9
Rörelseresultat		693,3	304,7
Resultat från andelar i koncernföretag	12	–	0,2
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	2,0
Finansiella intäkter	13	4,3	1,5
Finansiella kostnader	14	–31,2	–18,3
Resultat efter finansiella poster		666,4	290,1
Skatt på årets resultat	15	–	–
ÅRETS RESULTAT		666,4	290,1

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		666,4	290,1
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		666,4	290,1

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	1 393,7	739,5
Andelar i intresseföretag	20	518,5	263,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	88,5	53,5
Andra långfristiga fordringar	23	49,8	34,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 050,5	1 091,0
Summa anläggningstillgångar		2 050,5	1 091,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0,1	12,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		24,4	–
Övriga fordringar	27	24,4	29,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1,4	0,5
Summa kortfristiga fordringar		50,3	42,0
Kassa och bank	28	39,3	22,7
Summa omsättningstillgångar		89,6	64,7
SUMMA TILLGÅNGAR		2 140,1	1 155,7

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	0,6	0,5
Summa bundet eget kapital		0,6	0,5
Fritt eget kapital			
Överkursfond		149,1	19,2
Balanserat resultat		763,8	498,7
Årets resultat		666,4	290,1
Summa fritt eget kapital		1 579,3	808,0
Summa eget kapital		1 579,9	808,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	31	500,0	300,0
Summa långfristiga skulder		500,0	300,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46,0	41,2
Leverantörsskulder		0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder		3,2	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11,0	5,8
Summa kortfristiga skulder		60,2	47,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 140,1	1 155,7

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2020	0,1	–	–	449,0	449,1
Nyemission		0,0	19,2		19,2
Fondemission	0,4			–0,4	0,0
Erhållet aktieägartillskott				50,1	50,1
Årets resultat				290,1	290,1
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Utgående eget kapital 31 dec 2020	0,5	0,0	19,2	788,8	808,5
Ingående eget kapital 1 jan 2021	0,5	0,0	19,2	788,8	808,5
Nyemission	0,1	0,0	129,9		130,0
Utdelning				–25,0	–25,0
Årets resultat				666,4	666,4
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Utgående eget kapital 31 dec 2021	0,6	0,0	149,1	1 430,2	1 579,9

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		693,3	304,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera			
Orealiserade värdeförändringar		-718,1	-317,6
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-24,8	-12,9
Erhållen ränta samt utdelning		1,9	1,3
Betald ränta		-25,8	-12,7
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-48,7	-24,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-37,9	-16,6
Förändring av rörelseskulder		2,5	-214,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84,1	-255,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-105,8	-55,2
Försäljning av dotterföretag		16,1	1,5
Erhållen utdelning dotterföretag		19,3	8,9
Förvärv av intresseföretag		-115,0	-19,0
Förvärv av finansiella tillgångar		-26,6	-28,1
Förändring av långfristiga fordringar		-15,7	21,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-227,7	-70,4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		149,2	-
Erhållna aktieägartillskott		-	4,1
Utbetald utdelning		-25,0	-
Upptagna långfristiga lån		235,3	341,2
Amortering av långfristiga lån		-31,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		328,4	345,3
Årets kassaflöde		16,6	19,3
Likvida medel vid årets början		22,7	3,4
Likvida medel vid årets slut		39,3	22,7

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen i april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande i maj 2022.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för koncernen 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 miljontals SEK (Mkr). Verksamheten inom koncernen är koncentrerad till Sverige varvid omfattning av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är mycket begränsad i nuläget. I takt med att koncernen ökar sina investeringar i Finland kommer omräkningseffekter av utländsk valuta att öka.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

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

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Not 1**Redovisningsprinciper, forts.****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 rapporteringsvaluta.

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.

Intressebolag och joint ventures

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering

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

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för 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.

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 utsläccks.

Not 1**Redovisningsprinciper, forts.**

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning finansiella instrument

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

Derivatinstrument

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

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

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

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

Optioner värderas till verkligt värde enligt Black and Scholes formel.

Aktier och andelar

Aktier och andelar redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas aktier och andelar till verkliga värden. Verkligt värde baseras på 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. Aktier och andelar värderas antingen enligt nivå 1 eller 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13."

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

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 försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

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

Not 1**Redovisningsprinciper, forts.**

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.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

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

Avsättningar

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

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

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

Ersättning till anställda

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Not 1**Redovisningsprinciper, forts.****Exploaterings- och projektfastigheter**

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Maskiner och inventarier 3–5år

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.

Segmentsredovisning

Från och med den 1 januari 2021 redovisar koncernen rörelsesegment. Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningens bedömning är att Koncernen har två rörelsesegment; Slättös fonder och övriga innehav. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

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

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. 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 och resultat från projektutveckling av bostäder

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

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetstransaktioner redovisas vid tillträde i enlighet med IFRS 15.

Ränteintäkter

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

Not 1**Redovisningsprinciper, forts.****Utdelningsintäkter**

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper**Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper**

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

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

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 35 Finansiella risker och finanspolicy.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag, andelar i intresseföretag samt andelar och värdepapper i övriga företag

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Bolaget klassificerar innehav av egetkapitalinstrument i form av Andelar i koncernföretag, Andelar i intresseföretag och Andelar och värdepapper övriga företag till verkligt värde via resultatet.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Finansiella instrument

Från den 1 januari 2019 har bolaget frivilligt valt att tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument, vilket bl.a. innebär att vissa finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde. Ledningen anser att den nya redovisningsprincipen leder till mer tillförlitlig och relevant information för användaren av de finansiella rapporterna, då redovisning av egetkapitalinstrument, inklusive aktier i koncern- och intresseföretag, ger användaren mer relevant information om värdet på bolagets tillgångar. Bolagets ledning följer upp och utvärderar verksamheten baserat på de verkligt värde på tillgångarna.

Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (Mkr) 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.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar, forts.

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 antaganden 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 18 Förvaltningsfastigheter.

Projekt- och exploateringsfastigheter

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

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Koncernen 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.

Finansiella instrument

Vid värdering av finansiella instrument finns osäkerhet i de uppskattningar som görs vid upprättande av koncernens redovisning. Förändrade antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. Mer utförliga beskrivningar av bedömningar, antaganden och värderingsmetoder finns i not 35.

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	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	196,9	120,4	–	–
Intäkter från avtal med kunder	131,4	106,7	–	–
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	376,6	11,5	–	–
Summa	704,9	238,6	–	–

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	105,0	93,5	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	317,0	318,0	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	264,0	187,6	–	–
Summa	686,0	599,1	–	–

Not 8 Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner	-98,9	-75,3	-1,1	-
Sociala avgifter	-32,6	-24,3	-0,4	-
Pensionskostnader	-11,0	-7,7	-	-
Summa	-142,5	-107,3	-1,5	-

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021		2020	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, VD samt ledande befattningshavare	-5,2	-1,9	-13,4	-4,6
Övriga anställda	-93,7	-30,7	-61,9	-19,7
Summa	-98,9	-32,6	-75,3	-24,3

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Antal anställda, st				
Centralt	38	27	1	0
Övriga anställda	127	227	0	0
Summa	165	254	1	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Andel kvinnor, %				
Centralt	42	41	0	0
Övriga anställda	5	8	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor, %				
Styrelsen	14	19	0	0
Övriga ledande befattningshavare	20	10	0	0

Ersättningspolicy

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

Not 9 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	-7,1	-4,0	-0,4	-0,4
övriga uppdrag	-1,3	-0,2	-	-
Grant Thornton AB revisionsuppdrag	-0,4	-0,4	-	-
Summa	-8,8	-5,0	-0,4	-0,4

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 10 Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultatandel från intresseföretag/JV	334,8	276,8	-	-
Utdelning från intresseföretag/JV	-	-	-	7,4
Resultat försäljning av intresseföretag/JV	0,5	-2,6	-	-7,4
Nedskrivning andelar intresseföretag/JV	-12,0	-	-	-
Återföring nedskrivning andelar intresseföretag/JV	4,8	-	-	-
Summa	328,1	274,2	-	-

Not 11 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat från försäljning av fastigheter som är omsättnings-tillgångar	-4,2	4,3	-	-
Summa	-4,2	4,3	-	-

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Justering realisationsresultat från koncernföretag	-	-	-	-0,4
Utdelning från koncernföretag	-	-	-	8,9
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	-	-8,3
Summa	-	-	-	0,2

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	16,0	9,0	0,7	1,3
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	0,3	0,2
Ränteintäkter, intresseföretag/JV	51,8	18,2	0,9	-
Övriga finansiella intäkter	2,4	-	2,4	-
Summa	70,2	27,2	4,3	1,5

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-103,8	-75,4	-29,0	-16,3
Räntekostnader, koncernföretag	-0,2	-1,0	-	-1,0
Periodiserade upplåningskostnader	-10,9	-5,6	-2,2	-1,0
Räntekostnader hänförliga till leasingtillgångar	-0,3	-0,1	-	-
Övriga finansiella kostnader	-0,9	-2,5	-	-
Summa	-116,1	-84,6	-31,2	-18,3

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt skatt på årets resultat	-10,2	-5,5	-	-
skatt hänförlig till tidigare perioder	-1,7	-0,3	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-40,2	-71,7	-	-
avseende aktiverade underskottsavdrag	9,0	4,5	-	-
avseende finansiella instrument	-18,2	-5,8	-	-
avseende övriga poster	-0,7	-1,7	-	-
Summa	-62,0	-80,5	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	930,8	480,9	666,4	290,1
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6% / 21,4%)	-199,0	-103,0	-143,0	-62,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-58,0	-37,5	-5,0	-2,5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	242,0	104,7	152,6	70,9
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-13,7	-5,2	-5,1	-2,7
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-36,4	-26,1	-5,5	-3,7
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	1,2	-10,1	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-5,1	-3,3	-	-
Redovisad effektiv skatt	-62,0	-80,5	-	-

Not 16

Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	1,9	1,7	-	-
Inköp	50,1	0,2	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52,0	1,9	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-0,4	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4,9	-0,4	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5,3	-0,4	-	-
Utgående planenligt restvärde	46,7	1,5	-	-

Not 17

Goodwill

	Koncernen	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	13,7	13,7
Förvärv	29,0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42,7	13,7
Ingående nedskrivningar	-1,8	-1,8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1,8	-1,8
Utgående redovisat värde	40,9	11,9

Nedskrivningsprövning av goodwill görs årligen, eller oftare om indikation finns på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen sker genom att dess återvinningsvärde beräknas. Tillgångar ska skrivas ned när redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högre av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nedskrivningsprövning sker genom att den kassagenererande enheten redovisade värde, inklusive goodwill, jämförs med återvinningsvärdet.

Not 18

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående verkligt värde	5 037,0	3 549,7
Förvärv av fastigheter (inklusive förvärvskostnader och skatterabatt)	2 642,8	894,2
Investeringar i fastigheter	963,8	790,4
Försäljning av fastigheter	-3 876,2	-493,6
Omklassificering från exploateringsfastighet	876,0	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	658,4	296,3
Valutakursdifferenser	-1,1	-
Summa	6 300,7	5 037,0

Väsentliga åtaganden

Slättö Value Add I

I samband med att koncernen har avytttrat fastighet (genom bolagstransaktion) avseende ett bostadsprojekt i Norrtälje Hamn finns en förpliktelse och åtagande att uppföra denna fastighet och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Återstående investeringsvolym uppgår till cirka 330 miljoner kronor.

Slättö IV

I samband med att koncernen avyttrade förvaltningsfastigheterna i Örebro och Uppsala finns ett antal åtaganden kopplade till fastigheterna som ska slutföras under 2022.

Slättö SPV

Koncernen har åtagande om att fullfölja genomförandet av entreprenad i det avyttrade och frånträdde bolaget Norrtälje Hamn 1 AB.

I samband med att koncernen har avytttrat bostadsprojektet Senapsfabriken i Uppsala finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-sale struktur vilket innebär att köparen tillträder fastigheterna i samband med färdigställande vilket beräknas ske under slutet på andra kvartalet 2022.

Fastigheter

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

Marknadsvärdesbedömningen 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. Koncernen värderingsprocess innebär att man 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.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal värderingsobjekt	55	52
Värdetidpunkt	31 dec 2021	31 dec 2020
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	10–15	10–16
Direktavkastning, %	3,10–6,74	3,72–7,0
Långsiktig vakans, %	1,95–6,80	2,1–4,7
Marknadshyra, kr/kvm	267 – 3 307	107–3 197
DoUH-kostnader, kr/kvm	71 – 258	154 – 180
Försäljningspris radhus, kr/kvm	n.a.	30 000
Bygg och exploateringskostnader radhus, kr/kvm	n.a.	23 000

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

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

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

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke 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, Mkr
Direktavkastning	0,25 %	– 250,1 / + 287,0
Hysesintäkt	5,0 %	+ 274,9 / – 277,9
Driftskostnader	5,0 %	–42,0 / + 41,0
Vakansgrad	2,0 %	– 151,0 / 96,0

Not 19 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	3,9	1,4	–	–
Inköp	1,9	2,5	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–0,4	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5,4	3,9	–	–
Ingående avskrivningar enligt plan	–1,7	–1,2	–	–
Försäljningar/utrangeringar	0,4	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–1,2	–0,5	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–2,5	–1,7	–	–
Utgående planenligt restvärde	2,9	2,2	–	–

Not 20

Andelar i intresseföretag/
joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	821,2	619,7	105,4	0,1
Förvärv/Nyemissioner	540,1	149,7	115,0	16,9
Villkorade aktieägartillskott	7,0	2,9	–	–
Återbetalade aktieägartillskott	–0,5	–5,8	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	55,4	15,5	–	15,0
Resultatandel	334,8	276,8	–	–
Omklassificeringar	–7,5	75,0	–	75,0
Utdelning	–	–312,1	–	–
Försäljningar/Avyttringar	–1,1	–0,5	–	–1,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 749,4	821,2	220,4	105,4
Ingående värdeförändringar	–	–	158,3	0,0
Årets förändring verkligt värde	–	–	139,8	158,3
Årets nedskrivningar	–7,2	–	–	–
Utgående ackumulerade värdeförändringar	–7,2	–	298,1	158,3
Utgående redovisat värde	1 742,2	821,2	518,5	263,7

Joint venture

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

Koncernen har en joint venture-struktur tillsammans med Sveaviken Bostad vilken innefattar ett 50-procentigt ägande avseende aktierna i Slättö Sveaviken Holding 1 AB. I strukturen finns två bostadsprojekt, varav ena färdigställdes under året och där JV-partnern garanterar en maximal nivå avseende produktionskostnaden.

Intresseföretag

Intresseföretaget SIBS grundades 2016 med ambitionen att revolutionera byggbranschen och är nu en av Nordens snabbast växande bostadsbyggare. Bolaget har utvecklat ett eget byggsystem som sträcker sig över värdekedjan och ger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare byggtider. De egenproducerade bostäder förvaltas långsiktigt inom bolaget. SIBS har som uttalad ambition att bli Nordens mest hållbara bostadsbyggare.

Koncernen äger cirka 22,3 procent avseende aktierna Botvid Holding AB. Botvid Holding AB är ett fastighetsbolag som grundades med affärsidén att förvalta och förädla fastigheter inom olika segment och lägen.

Koncernens intresseföretag är generellt företag som präglas av starka entreprenörer, har ett fokus på hållbara affärsmodeller samt befinner sig i expansiva skeden av sin utveckling.

Not 20

Andelar i intresseföretag/joint ventures, forts.

Joint ventures

Företag	Organisationsnummer	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent, %	Redovisat värde, Mkr
Ringstorp Projekt AB	559103-1983	Lund	50,0	5,8
Strömbrytaren Holding AB	559153-7690	Stockholm	50,0	90,4
Slättö Fastpartner II AB	559110-5944	Stockholm	50,0	53,7
Klinga Logistikpark Holding AB	559211-9720	Stockholm	50,0	121,1
Fyrislundhuset Holding AB	559187-0596	Stockholm	50,0	32,3
Fondamentor Skolfastigheter AB	559215-4446	Stockholm	50,0	3,1
Slättö Sveaviken 1 Holding AB	559226-2991	Stockholm	50,0	207,4
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	50,0	103,5
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	50,0	3,2
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	50,0	10,8
Slättö Eklöf Invest AB	559299-9733	Stockholm	50,0	47,6
Fastighets AB Kalmarporten	559175-6225	Stockholm	50,0	66,2
Fastighets AB Örebroängen	559175-8494	Stockholm	50,0	38,4
Slättö Sveaviken Holding 2 AB	559261-6360	Stockholm	50,0	40,2
Slättö Sveaviken Bostad AB	559340-8957	Stockholm	50,0	416,4
				1 240,1

Intresseföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent, %	Redovisat värde, Mkr
Botvid Holding AB (publ)	559103-1983	Stockholm	22,3	126,8
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-0133	Norrköping	25,0	3,0
GHMW Products AB	559257-1730	Stockholm	25,0	0,0
eCiceron AB	556926-8500	Stockholm	30,0	0,3
LogSec Nordic AB	559014-3813	Stockholm	40,0	9,0
SIBS AB	556787-1941	Stockholm	17,2	290,2
Digital Room Invest AB	559049-9850	Stockholm	45,0	50,2
Collage Intressenter Stockholm AB	559016-3225	Stockholm	15,0	0,4
Krafthus AB	559220-2070	Stockholm	15,0	7,2
Eklund Stockholm New York AB	556787-1941	Stockholm	42,4	15,0
Ekoberg AB	559025-0030	Stockholm	50,0	0,0
				502,1

Summa redovisat värde intresseföretag och joint ventures

1 742,2

Not 20

Andelar i intresseföretag/
joint ventures, forts.

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

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

SIBS AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	853,0	Tillgångar	3 044,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	503,1	Eget kapital	1 343,8
Årets resultat	543,0	Skulder	1 700,4

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 Mkr (0) från SIBS AB.

Digital Room Invest AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	0,0	Tillgångar	154,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	27,7	Eget kapital	111,5
Årets resultat	27,7	Skulder	42,7

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 Mkr från Digital Room Invest AB.

Botvid Holding AB (publ) resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	1,3	Tillgångar	596,5
Resultat före värdeförändringar och skatt	-12,3	Eget kapital	567,5
Årets resultat	-14,3	Skulder	29,0

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 Mkr (279) från Botvid Holding AB (publ).

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

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	0,0	Tillgångar	1 457,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1,5	Eget kapital	414,8
Årets resultat	101,5	Skulder	1 042,4

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 Mkr (0) från Slättö Sveaviken 1 Holding AB.

Klinga Logistikpark Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	0,0	Tillgångar	117,3
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1,8	Eget kapital	41,2
Årets resultat	-2,6	Skulder	76,1

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 mkr (0) från Klinga Logistikpark Holding AB.

Yard Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Resultaträkning		Balansräkning	
Nettoomsättning	14,6	Tillgångar	1 287,3
Resultat före värdeförändringar och skatt	-29,0	Eget kapital	205,5
Årets resultat	118,1	Skulder	1 081,8

Koncernen har under året erhållit utdelning om 0 mkr (0) från Yard Holding AB.

Not 21

Fordringar hos intresseföretag/
joint ventures

Långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde	93,5	55,0	-	-
Tillkommande poster	218,9	91,1	-	-
Avgående poster	-90,0	-52,6	-	-
Summa	222,4	93,5	-	-

Kortfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde	852,6	12,1	-	-
Tillkommande poster	493,0	840,8	-	-
Avgående poster	-206,4	-0,3	-	-
Summa	1 139,2	852,6	-	-

Not 22

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde/Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga fordringar				
Ingående anskaffningsvärde	53,5	117,3	53,5	117,3
Förvärv	56,0	14,2	56,0	14,2
Omklassificeringar	-27,9	-75,0	-27,9	-75,0
Erhållet via utdelning	-	123,1	-	0,0
Försäljningar	-	-123,1	-	0,0
Värdeförändringar	6,9	-3,0	6,9	-3,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88,5	53,5	88,5	53,5
Utgående redovisat värde	88,5	53,5	88,5	53,5

Not 23

Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde	117,6	103,2	34,3	42,7
Förvävsrelaterad fordran	-	22,4	-	-
Övriga tillkommande poster	20,3	11,7	22,8	17,7
Värdeförändringar	-5,9	0,6	-2,7	0,6
Övriga avgående poster	-24,8	-20,3	-4,6	-26,7
Summa	107,2	117,6	49,8	34,3

Not 24

Bostadsrätter och lagerfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	39,4	46,2	-	-
Försäljningar/Avyttringar	-6,3	-6,8	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33,1	39,4	-	-
Ingående nedskrivningar	-0,2	-0,6	-	-
Omklassificeringar	-	0,0	-	-
Återförda nedskrivningar	0,2	0,6	-	-
Årets nedskrivningar	-6,0	-0,2	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6,0	-0,2	-	-
Utgående redovisat värde	27,1	39,2	-	-

Företag	Organisationsnummer	Säte	Koncernen
			Redovisat värde
Lagerfastigheter			27,1
			27,1

Not 25

Projekt och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde	1 074,1	853,5	-	-
Kostnadsförda projekt	-19,5	-0,2	-	-
Investeringar	222,9	237,4	-	-
Omklassificeringar	-876,0	-	-	-
Avyttringar	-368,2	-16,6	-	-
Summa	33,3	1 074,1	-	-

Not 26 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kundfordringar brutto	55,3	23,4	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2,4	-2,7	-	-
Utgående redovisat värde	52,9	20,7	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-2,7	-1,2	-	-
Avyttringar	0,2	0,6	-	-
Konstaterade förluster	0,5	0,2	-	-
Återvunna kundfordringar	-	0,1	-	-
Årets förändring/reservering	-0,4	-2,4	-	-
Avsättning vid årets slut	-2,4	-2,7	-	-
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	46,4	10,3	-	-
Förfallna < 30 dagar	2,5	10,0	-	-
Förfallna 31 – 60 dagar	2,7	0,2	-	-
Förfallna > 61 dagar	1,3	0,2	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	52,9	20,7	-	-
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	2,4	2,7	-	-
Summa kundfordringar	55,3	23,4	-	-

Utgående redovisat värde består till 21,3 Mkr (6,1) av kundfordringar, resterande 31,6 Mkr (14,6) är hyresfordringar.

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Moms	1,2	33,1	-	-
Skattekonto	5,6	3,2	-	-
Skattefordran	1,7	-	-	-
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	144,1	103,2	-	-
Erlagd handpenning	115,8	173,8	-	-
Fordran säljare	260,4	172,3	-	-
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	0,0	44,2	-	19,2
Övriga poster	92,2	19,0	24,4	10,0
Summa	621,0	548,8	24,4	29,2

Not 28 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kassa och bank	1 136,3	822,7	39,3	22,7
Summa	1 136,3	822,7	39,3	22,7

Not 29 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 58 309 st och kvotvärdet är 10 kr per aktie.

Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Uppskjuten skatteskuld				
avseende aktiverade underskottsavdrag	-20,1	-10,0	-	-
avseende temporära skillnader fastigheter	259,0	218,9	-	-
avseende finansiella derivat	24,0	5,7	-	-
avseende periodiseringsfonder	13,8	4,5	-	-
Summa	276,7	219,1	-	-

Not 31 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga skulder				
Obligationslån / skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	2 222,1	1 940,2	500,0	300,0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 288,0	2 134,8	46,0	41,2
Summa	3 510,1	4 075,0	546,0	341,2

Not 32 Derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående verkligt värde	-1,1	-0,6	-	-
Värdeförändringar	1,6	-0,5	-	-
Summa	0,5	-1,1	-	-

Not 33 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Uppskjuten skatteskuld				
Ingående värde	51,1	75,8	-	-
Tillkommande poster	72,9	39,1	-	-
Omklassificeringar	-	-63,8	-	-
Summa	124,0	51,1	-	-

Not 34 Tomträttsavgälder, arrenden samt andra leasingavgifter

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 0 Mkr (0,1) för 2021 och klassificeras som en finansiell kostnad. Andra leasingavgifter består av bilar och uppgick under 2021 till 6,4 Mkr (1,1).

Företag	Koncernen	
	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder/leasingavgifter inom ett år	5,0	0,9
Avtalade tomträttsavgälder/leasingavgifter mellan ett och fem år	0,2	0,9
Avtalade tomträttsavgälder/leasingavgifter senare än fem år	0,0	0,2
Summa	5,2	2,0

Not 35 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 kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen.

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2021. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

	Per 31 dec 2021			
	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	1 288	1 597,6	624,5	-
Övriga skulder	255,5	124,0	-	-
Leverantörsskulder	123,1	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,3	-	-	-
	1 690,9	1 721,6	624,5	-

	Per 31 dec 2020			
	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	1 940,2	901,1	1 233,7	-
Övriga skulder	436,1	51,1	-	-
Derivat	1,1	-	-	-
Leverantörsskulder	61,5	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,8	-	-	-
	2 454,7	952,2	1 233,7	-

Finansiella överenskommelser

Koncernen har ej utnyttjade lånelöften om 585,6 mkr (472,6) per 31 december 2021.

Hantering av kapital

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

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

Verkligt värde på finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar 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 marknaden för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgång vid värderingstidpunkten.

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

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller för skulden.

Not 35 Finansiella risker och finanspolicy, forts.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 1 eller 2 om sådan information funnits tillgänglig. I övrigt har värdering skett utifrån nivå 3, då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värderingen enligt nivå 1 eller 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 på tillgångarna har beaktat bästa och maximala nytta.

Koncernen tillämpar följande värderingshierarki som påverkas av väsentlighet och tillgång till information. För dotterbolag (exklusive fondinnehav) och innehav med väsentlig påverkan på Bolagets balansräkning och där man har skäl att tro att värderingen skiljer sig väsentligt från vad andra värderingsmetoder visar gäller att Bolaget tar fram en extern kassaflödesvärdering årligen i samband med bokslut. För direktägda innehav i investeringsfonder används fondens NAV.

För övriga typer av innehav följs följande prioriteringslista:

1. Noterat pris på marknadsplats
2. Likvidevent såsom transaktion eller emission med externa deltagare.
3. Extern kassaflödes- eller substansvärdering.
4. Egen värderingsmodell som till exempel bolagets prestation i förhållande till förväntad avkastning på Bolagets investering
5. Anskaffningsvärdet på innehavet

Punkt 1 anses tillhöra nivå 1, punkt 2 anses tillhöra nivå 2 och övriga punkter tillhör kategori nivå 3.

Koncernen	2021			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Värdepapper	-	-	0,2	0,2
Derivat	-	-	1,5	1,5
Summa	-	-	1,7	1,7

Koncernen	2020			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-3,0	-3,0
Derivat	-	-	-0,5	-0,5
Summa	-	-	-3,5	-3,5

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	88,5	-
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	222,4		
Fordringar hos koncernföretag	0,5	-	-
Långfristiga fordringar	96,2	11,0	-
Derivat	-	0,5	-
Kundfordringar	52,9	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,7	-	-
Övriga fordringar	387,4	222,1	-
Fordringar hos intresseföretag	54,3	-	-
Likvida medel	1 136,3	-	-
	1 959,7	322,1	-

Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 222,1
Derivat	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	124,0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 288,0
Leverantörsskulder	-	-	123,1
Övriga skulder	-	-	255,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	24,3
Summa	-	-	4 037,0

Not 35 Finansiella risker och finanspolicy, forts.

Klassificering per värderingshierarki av finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde

Koncernen	2021			Totalt
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	24,6	63,9	88,5
Långfristiga fordringar	-	-	11,0	11,0
Derivat	-	0,5	-	0,5
Övriga fordringar	-	222,1	-	222,1
Summa	0,0	247,2	74,9	322,1

Koncernen	2020		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	53,5	-
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	222,4	-	-
Fordringar hos koncernföretag	0,5	-	-
Långfristiga fordringar	83,3	34,3	-
Kundfordringar	20,7	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,9	-	-
Övriga fordringar	468,3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	0,0	-	-
Fordringar hos intresseföretag	18,2	-	-
Likvida medel	822,7	-	-
Summa	1 639,0	87,8	-

Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 940,2
Derivat	-	1,1	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	51,1
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	2 134,8
Leverantörsskulder	-	-	61,5
Övriga skulder	-	-	436,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	15,8
Summa	-	1,1	4 639,5

Klassificering per värderingshierarki av finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde

Koncernen	2020			Totalt
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	47,2	6,3	53,5
Långfristiga fordringar	-	-	34,3	34,3
Derivat	-	1,1	-	1,1
Summa	0,0	48,3	40,6	88,9

Verkligt värde på finansiella instrument

Moderbolaget	2021			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdet förändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andelar i koncernföretag	-	-	573,7	573,7
Andelar i intresseföretag	-	-	140,4	140,4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	4,0	4,0
Summa	-	-	718,1	718,1

Moderbolaget	2020			Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdet förändringar	
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andelar i koncernföretag	-	-	162,3	162,3
Andelar i intresseföretag	-	-	158,3	158,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-3,0	-3,0
Summa	-	-	317,6	317,6

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Moderbolaget	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	-	1 393,7	-
Andelar i intresseföretag	-	518,5	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	88,5	-
Långfristiga fordringar	-	49,8	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,4	-	-
Övriga fordringar	24,4	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-10,5	-	-
Likvida medel	39,3	-	-
Summa	53,6	2 050,5	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	500,0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	46,0
Övriga skulder	-	-	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	9,2
Summa	-	-	557,8

Klassificering per värderingshierarki av finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde

Moderbolaget	2021			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andelar i koncernföretag	-	-	1 393,7	1 393,7
Andelar i intresseföretag	429,7	-	88,8	518,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24,6	-	63,9	88,5
Långfristiga fordringar	-	-	49,8	49,8
	454,3	-	1 596,2	2 050,5

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Moderbolaget	2020		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	-	739,5	-
Andelar i intresseföretag	-	263,7	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	53,5	-
Långfristiga fordringar	-	34,3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,5	-	-
Övriga fordringar	29,2	-	-
Fordringar hos koncernföretag	12,3	-	-
Likvida medel	22,7	-	-
Summa	64,7	1 091,0	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	300,0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	41,2
Leverantörsskulder	-	-	0,1
Övriga skulder	-	-	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	5,8
Summa	-	-	347,2

Klassificering per värderingshierarki av finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde

Moderbolaget	2020			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andelar i koncernföretag	108,9	-	630,6	739,5
Andelar i intresseföretag	1,3	-	262,4	263,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	47,2	-	6,3	53,5
Långfristiga fordringar	-	-	34,3	34,3
	157,4	-	933,6	1 091,0

Not 36 Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultatet före skatt

	Koncernen	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Värdeförändringar	-625,3	-266,2
Av- och nedskrivningar	12,0	1,7
Realisationsresultat	-84,1	-43,2
Andel i intressebolagsresultat	-328,1	-274,2
Övrigt	-17,8	0,1
Summa	-1 043,3	-581,8

Not 37 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	1 991,3	2 090,6	300,0	35,0
Kassaflödespåverkande förändringar	2 495,8	611,8	199,4	300,0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificering till kortfristiga skulder	-2 020,8	-620,7	0,6	-35,0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-120,2	-90,4	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	2 346,1	1 991,3	500,0	300,0
Derivat				
Ingående redovisat värde	1,1	0,6	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Värdeförändringar	-1,6	0,5	-	-
Utgående redovisat värde derivat	-0,5	1,1	-	-

Not 37 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, forts.

	Koncernen		Koncernen	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kortfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	2 134,8	778,1	41,2	40,0
Kassaflödespåverkande förändringar	-2 867,6	736,0	4,8	41,2
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificering från långfristiga skulder	2 020,8	620,7	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-40,0
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	1 288,0	2 134,8	46,0	41,2

Not 38 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsinteckningar	2 445,8	3 414,5	-	-
Pantsatta aktier/värdepapper	3 837,2	2 379,2	1 258,9	511,1
Företagsinteckningar	-	5,0	-	-
Spärrat bankkonto	-	20,0	-	20,0
Hyresgaranti	2,0	2,0	2,0	2,0
Summa	6 285,0	5 820,7	1 260,9	533,1

Not 39 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	21,3	10,0
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	583,0	541,2	20,3	–
Summa	583,0	541,2	41,6	10,0

Not 40 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	203,7	148,4
Förvärv	105,8	57,2
Aktieägartillskott	10,6	–
Försäljningar/Avyttringar	–10,8	–1,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309,3	203,7
Ingående värdeförändringar	535,8	375,5
Årets förändring verkligt värde	548,6	162,4
Försäljningar/Avyttringar	–	–2,1
Utgående ackumulerade värdeförändringar	1 084,4	535,8
Utgående redovisat värde	1 393,7	739,5

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel i procent, %	Röstandel i procent, %	Redovisat värde
Slättö Förvaltning AB	556920–6724	Stockholm	70,75	70,75	821,1
MW Group AB	559142–7629	Stockholm	92,65	92,65	195,9
Slättö Value Add I AB	556994–4464	Stockholm	16,16	7,20	292,8
Slättö Core Plus AB	559214–2367	Stockholm	3,39	0,97	59,9
Slättö Core Partners AB	559215–7415	Stockholm	1,71	1,71	2,6
Slättö VA II SPV AB	559323–1458	Stockholm	4,45	1,31	21,4

1 393,7

Not 41

Kassaflödesanalys -
Förvärv av dotterföretag

Koncernen

Koncernen har under året gjort två förvärv av dotterföretag. Dotterbolaget MW Group AB har förvärvat 3GNS sedan har en av Slättö VAI-fonden köpt ut en JV-partner i det tidigare intresseföretaget Slättö VII Holding 5 AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

	3GNS	Slättö VII H5	Totalt
Goodwill	74,2	-	
Materiella anläggningstillgångar	0,1	-	
Rörelsefordringar	1,3	63,6	
Likvida medel	0,3	1,9	
Uppskjuten skatteskuld	-9,3	-	
Långfristiga skulder	-31,6	-	
Rörelseskulder	-	-16,2	
Total köpeskilling	-35,0	-49,3	
Likvida medel i de förvärvade bolagen	0,3	1,9	
Totalt kassaflöde avseende förvärv av dotterbolag	-34,7	-47,4	-82,1

Not 42

Närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer. Koncernen Neptunia har beslutat om rutiner för definition av närstående partner, för hantering av transaktioner samt för att följa upp närståendeaftal. Som närstående definieras:

- samtliga bolag som ingår i den koncern där Brofund Group är yttersta moderföretag
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

Moderbolaget	2021			
	Intäkter	Kostnader	Fordringar	Skulder
Brofund Equity AB	0,0	0,0	0,1	-
Slättö Förvaltning AB	0,1	-	-	-
MW Group AB	0,1	-0,1	-	-
Krafthus AB (fd. Egen lokal i Sverige AB)	-	-	19,0	-
Collage Intressenter AB	-	-	2,1	-
Digital Room Invest AB	-	-	5,4	-
Summa	0,2	-0,1	26,6	0,0

Moderbolaget	2020			
	Intäkter	Kostnader	Fordringar	Skulder
Brofund Group	-	-1,0	0,1	-
Brofund Equity AB	-	-5,8	-	-
Slättö Förvaltning AB	0,1	-	7,7	-
Gunnar Brock	-	-0,1	-	-
Military Work i Sverige AB	-	-	4,4	-
Topanga Oü	-	-0,3	-	0,0
Topsin Investment S.A.	-	-0,1	-	-
Krafthus AB (fd. Egen lokal i Sverige AB)	0,1	-	6,8	-
Collage Intressenter AB	-	-	5,4	-
Slättö Value Add 1 AB	0,6	-	-	-
Summa	0,8	-7,3	24,4	0,0

Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

Not 42**Närstående, forts.****Koncernen**

Koncernens transaktioner med närstående består i huvudsak av moderbolagets transaktioner med närstående/joint ventures samt dotterbolagets transaktioner med joint ventures. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor.

Slättö Value Add I AB, Slättö Core Plus AB samt Slättö SPV AB har via dotterbolag ingått ett joint venture-samarbete med dotterbolag till SIBS AB. SIBS AB ägs till 17 procent av Neptunia Invest AB.

Slättö SPV-koncernen har under året sålt en underkoncern innehållandes sju fastigheter till koncernens joint venture Slättö Sveaviken Holding 2 AB.

Not 43**Händelser efter balansdagen**

Den säkerhetspolitiska oron tilltog i februari 2022 till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Neptunia har ingen exponering mot vare sig Ukraina eller Ryssland, men följer utvecklingen och utvärderar situationen löpande.

MW Group har investerat i Arbonaut och Xertified efter räkenskapsårets utgång.

I mars 2022 genomförde Neptunia en riktad nyemission till E. Öhman J:or Alterantive Investments AB och RoosGruppen AB om 100 Mkr, motsvarande sex procent av bolagets aktier.

Slättö VAI**Finansiering**

Koncernen har efter årets slut upphandlat slutplacering om 110 Mkr avseende finansiering för projektet Uppsala Longstay. Likviden användes för att återbetala kreditivfinansiering om 95 Mkr.

Slättö Core Plus**Förvärv och försäljningar**

Under februari 2022 förvärvades 50 procent av aktierna i Klippudden Fastigheter AB. Det gemensamma JV-bolaget tillsammans med Holmström Fastigheter innefattar ett fastighetsbestånd till ett sammanlagt värde om cirka 1,7 Mdkr.

Finansiering

Koncernen har efter årets slut upphandlat kreditivfinansiering om cirka 1 110 Mkr för pågående utvecklingsprojekt, inkluderande finansiering i JV-strukturer som koncernen har åtagande att finansiera.

Långsiktig finansiering om cirka 35 Mkr samt kreditivfinansiering om cirka 190 Mkr har upptagits inom koncernens lager- och logistikportfölj.

Not 44**Vinstdisposition****Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel**

Överkursfond	149 126 910
Balanserade vinstmedel från föregående år	738 699 666
Erhållet aktieägartillskott	50 135 000
Utdelning	-25 000 000
Årets resultat	666 438 182
	1 579 399 758

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 579 399 758
	1 579 399 758

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Gunnar Brock
Styrelseordförande

Johan Karlsson
Styrelseledamot och
Verkställande Direktör

Mikael Karlsson
Styrelseledamot

Georg Ehrnrooth
Styrelseledamot

Daniel Pilotti
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neptunia Invest AB, org nr 556986-5453

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Neptunia Invest AB för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-29. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24-67 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-29. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter i koncernen

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2021 till 6 301 Mkr. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter under 2021, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till 624 Mkr.

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter, tillsammans med redovisningsprinciper, kritiska uppskattningar och bedömningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 43-44, i not 2 på sida 46-47 samt i not 18 på sidan 51-52.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi granskat området bland annat genom att utvärdera bolagets process för att bedöma klassificering av fastigheter. Vi har med hjälp av intern värderingsexpertis utvärderat bolagets riktlinjer för värdering av förvaltningsfastigheter samt deras värderingsmetod och modell för de olika typerna av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer koncernens riktlinjer för klassificering, värdering och värderingsmetod.

Vi har för samma urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, driftnetto, framtida investeringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis.

Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftskostnader samt kostnadsprognoser för återstående investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande. Vi har även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för redovisat verkligt värde.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av finansiella tillgångar i moderbolaget

Beskrivning av området

Moderbolaget innehar andelar i koncernbolag som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som klassificeras i nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Andelarna redovisade i nivå 3 uppgår per den 31 december 2021 till 1 394 Mkr i moderbolaget. Värdeförändringar redovisade i moderbolagets resultaträkning uppgick till 549 Mkr.

Värdering av andelar i koncernbolag sker genom en modellvärdering som upprättas av externa värderingsspecialister. Då det kräver att ledningen gör bedömningar och antaganden med väsentlig påverkande på redovisade belopp har värderingen av finansiella tillgångar klassificerats i nivå 3 varit ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av finansiella instrument framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 42-43 och 46, not 2 på sida 47 samt i not 35 på sida 59-60.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har med hjälp av intern värderingsexpertis utvärderat bolagets riktlinjer för värdering av finansiella tillgångar samt deras värderingsmetod och modell.

Vi har med hjälp av intern värderingsexpertis jämfört betydelsefulla antaganden med lämpliga referensvärden och priskällor. Vi har kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vidare har vi utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-23, 72-74.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Neptunia Invest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på *Revisorsinspektionens webbplats*. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Neptunia Invest ABs revisor av bolagsstämman den 14 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 1 februari 2018.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Definitioner

Nyckeltal	Definition
Avkastning	Rullande 12 månaders värdeförändring i förhållande till ingående balans
Avkastning på eget kapital	Rullande 12 månaders resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
AUM	Assets under management Se förvaltad kapital
Avkastning på totalt kapital	Rullande 12 månaders resultat i procent av genomsnittlig balansomslutning
Bruttomarginal	Bruttovinst i förhållande till omsättning
CAGR	Compound Annual Growth Rate Neptunias genomsnittliga tillväxt i balansomslutning under en specifik tidsperiod
EBIT	Rörelseresultat före räntor och skatt
EBIT-marginal, %	Rörelseresultat före räntor och skatter i förhållande till omsättning
EBT	Rörelseresultat före skatter
EBT-marginal, %	Rörelseresultat före skatter i förhållande till omsättning
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.
EPRA NAV	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
Fastighetsinvesteringar	Investeringar i fastigheter utan avdrag för erhållna försäljningslikvider
Fastighetsrelaterad risk	Neptunias indirekta risk kopplad till portföljbolagens fastigheter
Finansiella placeringar	Borgo, Slättö Core+, Slättö Value Add I och Slättö Value Add II gemensamt
Förvaltad kapital	Värdet av samtliga tillgångar som förvaltas av Slättö Förvaltning
Dotterföretag	Av Neptunia majoritetsägda företag
Greenhouse Gas Protocol	Standardiserad utsläppsberäkning som är inriktad på utsläppsberäkningar för företag och organisationer.
Gross MOIC	Gross multiple of invested capital En tillgångs verkliga värde i förhållande till investerat kapital
Investeringar	Periodens förvärv av anläggningstillgångar
Investerat kapital	Investeringar med avdrag för erhållna försäljningslikvider
Investmentbolag	Ett företag vars huvudsakligen är att skapa avkastning genom ett långsiktigt ägande av ett välfördelat värdepappersinnehav

Nyckeltal	Definition
Justerad belåningsgrad	Nettoskuld/nettokassa i förhållande till totala tillgångar
JV	Joint Venture, samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande
Kapitalresning	Slättö Förvaltnings totala resta kapital
Kärninnehav	MW Group, Slättö Förvaltning och SIBS gemensamt
Marknadsvärde	Det totala verkliga värdet för en ägd tillgång
Minoritetsägda innehav	Gemensam benämning för de bolag där Neptunia är minoritetsägare, exklusive SIBS (Se Kärninnehav)
Multipelvärdering	En metod för att fastställa aktuellt värde på ett bolag genom att jämföra finansiella nyckeltal med relevanta jämförelsebolag
NAV	Net Asset Value Det totala värdet av tillgångar minus alla dess skulder i en fond
Neptunia	Neptunia Invest AB (publ)
Neptunias innehav	Kärninnehav, minoritetsägda innehav och finansiella placeringar gemensamt.
Nettoskuld	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, kortfristiga placeringar och långfristiga fordringar exklusive aktiverade lånekostnader, fordringar till koncernföretag, fordringar till Intressebolag/JV samt övriga kortfristiga fordringar
Orealiserad värdeökning	Värdetförändring på ej avyttrade tillgångar
Portfölj	Kärninnehav, minoritetsägda innehav, finansiella placeringar samt kassa och övrigt
Redovisat värde	Substansvärdet per investering
Räntetäckningsgrad	Nettot av mottagna utdelningar, avyttringar och förvaltningskostnader i förhållande till räntekostnader
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansslutningen
Substansvärde	Redovisat värde på totala tillgångar minskat med nettoskulden/ökat med nettokassa (överensstämmer med eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare)
Värdetförändring	Utgående balans minus ingående balans och justerat för erhållna utdelningar och årets investeringar/avyttringar

Väsentliga alternativa nyckeltal

Substansvärde, årlig tillväxt

Årlig tillväxt av redovisat värde på totala tillgångar minskat med nettoskulden/ökat med nettokassa (Substansvärdet överensstämmer med eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare).

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Substansvärde	1 579,9	808,5
Substansvärde, årlig tillväxt, %	95	

Portfölj

Kärninnehav, minoritetsägda innehav, finansiella placeringar samt kassa och övrigt.

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Slättö Förvaltning	821,1	313,0
MW Group	195,8	109,0
SIBS	429,7	225,0
Minoritetsägda innehav	177,2	93,0
Finansiella placeringar	374,2	317,0
Kassa och övrigt	142,1	99,0
Totala tillgångar	2 140,1	1 156,0

Justerad belåningsgrad

Justerad nettoskuld i förhållande till totala tillgångar.

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Totala tillgångar	2140,1	1156,0
(+) Räntebärande skuld	546,0	341,2
(-) Fordringar	-89,5	-69,8
(-) Kassa	-39,3	-22,7
Justerad nettoskuld	417,2	248,7
Justerad belåningsgrad (Net LTV), %	19	22

Räntetäckningsgrad

Nettot av mottagna utdelningar, avyttringar och förvaltningskostnader i förhållande till räntekostnader.

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Mottagna utdelningar och avyttringar	30,8	10,4
Förvaltningskostnader	-24,9	-12,9
Räntekostnader	-29,0	-12,7
Räntetäckningsgrad	0,2x	-0,2x

Förvaltningskostnader (R12) / Balansomslutning

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Balansomslutning	2 140,1	1 156,0
Kostnader för centraladministration (R12)	-24,9	-12,9
Förvaltningskostnader (R12) / Balansomslutning, %	-1,2	-1,1

Utdelning / Årets resultat

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Årets resultat	666,2	290,1
Utdelning	25	-
Utdelning / Årets resultat, %	4	-