



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

DELÅRSRAPPORT 2016



Q1, JANUARI-MARS



Q3, JANUARI-SEPTEMBER



Q2, JANUARI-JUNI



Q4, JANUARI-DECEMBER

Detta är Slottsviken

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på AktieTorget och handlas via INET Nordic, ett aktiehandelssystem tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna.

Namn med historisk förankring

Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slots forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.

Delårsrapport januari – juni 2016

Sammandrag för andra kvartalet

	Q2 2016	Q1 2016	Q2 2015
Substansvärde per aktie, SEK	1,13	1,13	0,99
Rörelseintäkt, TSEK	1 780	2 149	588
Resultat efter skatt, TSEK	-322	- 213	- 310
Resultat per aktie, SEK	-0,01	-0,01	-0,03

Perioden i korthet

Resultat och ställning

Rörelseintäkten under januari till juni uppgick till 3 799 TKR jämfört med 1 119 TKR samma period 2015. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till koncernens större fastighetsinnehav, i linje med Slottsvikens strategi att expandera. Resultatet för kvartalet uppgår till -322 TKR (-317 TKR). I resultatet ingår avskrivningar om -438 TKR (-137 TKR).

Substansvärdet förändrades inte under perioden, och uppgår till 1,13 kr per aktie. Bokfört eget kapital per aktie summeras till 0,85 kr. Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,76 kr. Aktien handlas därmed till rabatt både såvitt avser substansvärde såväl som bokfört värde.

Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Årsstämma

Bolaget förrättade årsstämma den 12 april. Vid stämman valdes två nya ledamöter till Bolagets styrelse; Berit Nilsson och Fredrik Österberg. Berit Nilsson är civilingenjör med mångårig

erfarenhet från fastighetsbranschen, och kommer närmast från tjänsten som Fastighetschef vid Statens Fastighetsverk. Tidigare har Nilsson bland annat varit Byggchef vid Svenska Bostäder. Fredrik Österberg är civilekonom och entreprenör, och har under flera år varit engagerad i Slottsvikens valberedning.

Vid årsstämman biföll aktieägarna samtliga förslag om bemyndigande för nyemission och syntetiska återköp av egna aktier jämte sedvanliga stämmobeslut. Samtliga beslut fattades enhälligt.

Nyemission

Med stöd av bemyndigande från årsstämman beslutade styrelsen i Slottsviken att genomföra en företrädesemission om högst 11 284 970 B-aktier med emissionskurs om 0,60 kr, motsvarande totalt 6,7 msek före emissionskostnader.

Emissionen syftar till att stärka Bolagets kapitalbas för att möjliggöra fortsatt expansion och ytterligare förvärv av fastigheter och utvecklingsprojekt i stadsnära lägen. Emissionen syftar också till att ytterligare förbättra likviditeten i handeln med Bolagets B-aktier. Teckningstiden inleddes efter balansdagen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Utfall av emission

Emissionen, vilken slutfördes den 20 juli, fulltecknades. Av de tecknade aktierna är 7 128 540 aktier (63,2%) tecknade med primär företrädesrätt och 4 156 430 aktier (36,8%) tecknade utan primär företrädesrätt. Efter att emissionen registrerats kommer Slottsvikens utestående aktier ha ökat med 11 284 970 aktier av serie B, och bolagets registrerade aktiekapital kommer att ha ökat med 1 128 497 kr. Därvid kommer bolaget att ha totalt 33 854 910 utestående aktier, varav 28 795 910 av serie B, samt ett registrerat aktiekapital om 3 385 491 kr.

Planbesked

Byggnadsnämnden i Mölndals stad har beslutat att lämna ett positivt planbesked för uppförande av ett närcentrum samt ett 20-tal lägenheter i

Mölndal. Planbeskedet är inte villkorat av upplåtelseform avseende bostadsdelen, och planarbetet beräknas starta under 2018. Planbeskedet kan inte överklagas. Befintlig fastighet Mölndal Pionen 1 ägs av ett helägt dotterbolag och inrymmer för närvarande kommersiella lokaler om 444 kvm.

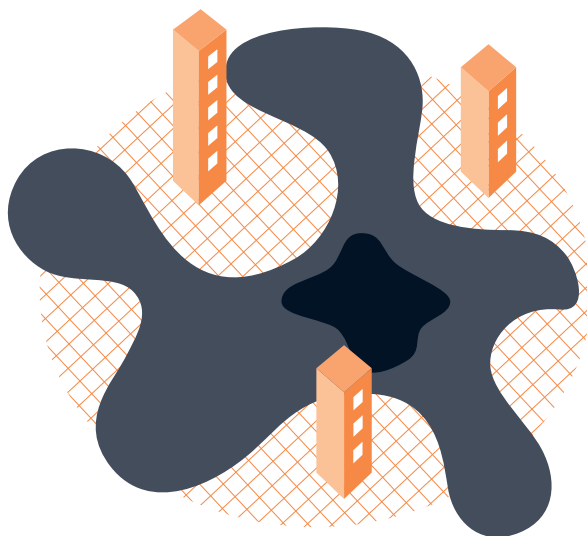
Slottvikens verksamhet

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 75 MSEK fördelade på 7 600 kvadratmeter. Bolagets nuvarande fastighetsportfölj är koncentrerad till stadsnära lägen i västra Sverige. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkter summeras till 6,8 MSEK. Andelen bostäder uppgår till 14 procent medan lokaler för handel svarar för 6 procent, verkstad och industri 61 procent, samhälle och vård 3 procent samt logistik 16 procent.



FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PIONEN 1, MÖLNDAL



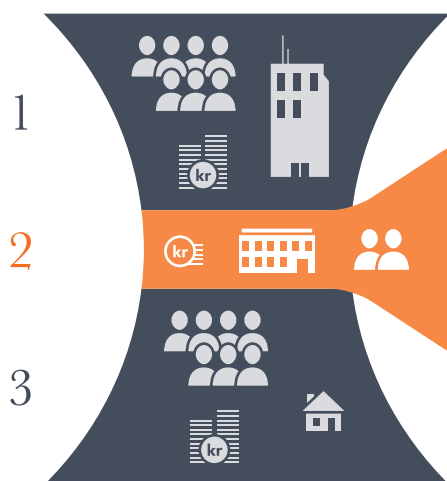
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

75 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

6,8 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



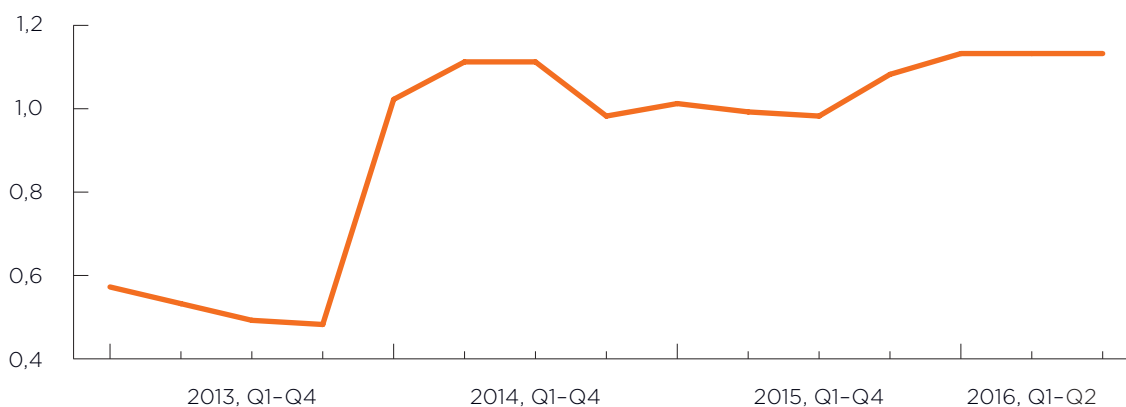
- ✓ Medelstora fastigheter. För små objekt för de stora bolagen och för stora objekt för de mindre bolagen.
- ✓ Få köpare & låg konkurrens om objekten.
- ✓ Lägre pris per m² trots likvärdiga hyresnivåer.

Stadsnära lägen - fokus för expansion

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som

utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i planprocesserna. Särskild vikt läggs vid att minska det ekologiska fotavtrycket. Målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor i syfte att erhålla en effektiv förvaltningsportfölj och att öka substansvärdet till gagn för aktieägarna.

Substansvärde, per aktie



Substansvärde per aktie - ett mått på långsiktig värdetillväxt

Slottsvikens huvudsakliga långsiktiga mål är att genom värdetillväxt öka Bolagets substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, som för övriga investmentbolag, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,13 kr per aktie vid utgången av andra kvartalet 2016 (1,13 kr, 2016-03-31).

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker årligen av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar. Någon justering av bedömt marknadsvärde har inte skett av Bolaget sedan värderingarna upprättades. I de fall förvärv har skett och värdering av auktoriserad värderare ännu inte inhämtats har anskaffningsvärde använts. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 75 MKR.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 31 juni 2016 1,13 kr per aktie. Då Bolagets förlustavdrag ackumulerad av

Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science överstiger skillnaden mellan fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde har styrelsen valt att inte göra någon avsättning för latent skatt i substansvärdesberäkningen.

Förestående substansvärdesberäkning har inte varit föremål för särskild granskning av Bolagets revisor.

Särskilda risker

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög grad är beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Då bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med kort löptid med panträtt i fastigheter som säkerhet kan försämrade kreditvillkor från bolagets kreditgivare komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Information till aktiemarknaden

Slottsvikens information till aktiemarknaden och övriga intressenter ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på www.slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

porterna publiceras på bolagets webbplats www.slottsviken.se, samt på AktieTorgets webbplats www.aktietorget.se. Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport, jan. – sept 2016	2016-11-15
Bokslutskommuniké 2016	2017-02-23

Kommande händelser

Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rap-



Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Kvartal 2 2016	Kvartal 2 2015	Jan. - juni 2016	Jan. - juni 2015	Jan. - dec. 2015
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 780	588	3 799	1 119	4 896
Övriga intäkter	0	91	130	101	26
Summa intäkter	1 780	679	3 929	1 221	4 922
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-475	-135	-848	-271	-1 100
Råvaror och förnödenheter	0	-	-139	-	-
Övriga externa kostnader	-580	-431	-1 413	-978	-2 423
Personalkostnader	-259	-284	-563	-516	-1 425
Av- och nedskrivningar	-438	-137	-904	-274	-1 040
Övriga rörelsekostnader	0	-2	0	-2	-2
Rörelseresultat	28	-310	62	-820	-1 068
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernbolag)	0	0	0	0	326
Ränteintäkter och liknande poster	1	110	2	116	58
Räntekostnader och liknande poster	-351	-117	-600	-252	-1 090
Resultat efter finansiella poster	-322	-317	-535	-957	-1 774
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	11	0	0	6
Resultat efter skatt	-322	-306	-535	-957	-1 767
Resultat per aktie, kr	-0,01	-0,01	-0,02	-0,04	-0,08
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342

Balansräkning

	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-06-30
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
<i>Byggnader och mark</i>	67 813	68 242	68 526	28 158
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	0	0	0	765
Summa anläggningstillgångar	67 813	68 242	68 526	28 923
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	1 002	838	801	643
Skattefordringar	73	0	0	0
Övriga fordringar	221	332	384	3 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	920	534	215	172
Kassa och bank	919	1 258	1 314	7 590
Summa omsättningstillgångar	3 136	2 962	2 713	11 729
Summa tillgångar	70 949	71 204	71 239	40 652
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	2 257	2 257	2 257	2 257
<i>Övrigt tillskuttet kapital</i>	4 484	4 484	4 484	4 484
<i>Annat eget kapital inkl periodens resultat</i>	12 363	12 697	12 899	13 292
Summa eget kapital	19 104	19 438	19 640	20 033
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till finansiella institut</i>	43 537	44 034	44 042	19 122
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	39	39	39	39
Kortfristiga skulder				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 219	1 219	379	379
<i>Checkräkningskredit</i>	0	0	23	0
<i>Leverantörsskulder</i>	1 115	554	147	53
<i>Skatteskulder</i>	231	214	193	83
<i>Övriga skulder</i>	3 508	3 438	4 825	69
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 196	2 267	1 951	873
Summa skulder	51 845	51 765	51 599	20 618
Summa eget kapital och skulder	70 949	71 204	71 239	40 652

Kassaflödesanalys

	Jan. - juni 2016	Jan. - mars 2016	Jan. - dec. 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	62	34	-1068
Planmässiga avskrivningar	904	466	1040
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	-25
Erhållen ränta	2	1	326
Erlagd ränta	-600	-249	-1 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	368	253	-816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-796	-241	-26
Förändring av skulder	771	475	5 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343	486	4 311
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-233	-233	-39 345
Avyttring av dotterföretag	0	0	384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233	-233	-38 961
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-505	-309	-688
Nyupptagna låneskulder	0	0	24 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-505	-309	24 003
Periodens kassaflöde	-395	-56	-10 648
Likvida medel vid periodens början	1 314	1 314	11 961
Likvida medel vid periodens slut	919	1 258	1 314

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Kvartal 2 2016	Kvartal 2 2015	Jan. - juni 2016	Jan. - juni 2015	Jan. - dec. 2015
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	246	194	876	194	1 731
Övriga intäkter	88	101	89	101	26
Summa intäkter	334	295	965	295	1 757
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	0	0	0	0	0
Råvaror och förnödenheter	0	0	-139	0	-139
Övriga externa kostnader	-604	-427	-1 148	-928	-2 229
Personalkostnader	-259	-284	-563	-516	-1 362
Övriga rörelsekostnader	0	-2	-2	-2	-2
Rörelseresultat	-531	-310	-885	-820	-1 068
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6 900	0	6 900	0	381
Resultat från övriga värdepapper	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	197	134	389	292	976
Räntekostnader	-173	-269	-454	-269	-635
Resultat efter finansiella poster	6 393	-551	5 950	-1 128	-1 253
Bokslutsdispositioner					
Resultat efter bokslutsjusteringar	6 393	-551	5 948	-1 128	-1 253
Skatt					
Resultat efter skatt	6 393	-551	5 948	-1 128	-1 253
Resultat per aktie, kr	0,28	-0,02	0,26	-0,05	-0,06
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342

Balansräkning

	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-06-30
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Andelar i koncernföretag	11 322	11 373	11 373	5 128
Fordringar hos koncernföretag	10 812	9 960	9 988	6 577
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-	0
Summa anläggningstillgångar	22 134	21 332	21 361	11 705
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	162	1 660	1 411	39
Skattefordringar	22	18	0	0
Övriga fordringar	220	83	32	3 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	868	451	203	159
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Kassa och bank	416	19	203	5 823
Summa omsättningstillgångar	1 687	2 231	1 848	9 311
Summa tillgångar	23 821	23 564	23 209	21 016
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	2 257	2 257	2 257	2 257
<i>Pågående nyemission</i>	0	0	0	0
<i>Reservfond</i>	2 290	2 290	2 290	2 290
Bundet eget kapital				
<i>Överkursfond</i>	4 484	4 484	4 484	4 484
<i>Balanserat resultat</i>	2 343	2 343	3 597	3 597
<i>Periodens resultat</i>	5 950	-481	-1 253	-1 128
Summa eget kapital	17 511	10 893	11 374	11 500
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till finansiella institut</i>	0	0	0	0
<i>Skulder till koncernföretag</i>	1 768	8 540	8 010	9 233
Kortfristiga skulder				
<i>Leverantörsskulder</i>	863	285	72	39
<i>Skatteskulder</i>	0	0	0	0
<i>Övriga skulder</i>	3 250	3 214	3 395	45
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	616	631	359	200
Summa skulder	6 497	12 671	11 836	9 516
Summa eget kapital och skulder	23 821	23 564	23 209	21 016

Kassaflödesanalys

	Jan. - juni 2016	Jan. - mars 2016	Jan. - dec. 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-885	-392	-1975
Erhållen ränta	389	192	976
Erlagd ränta	-454	-281	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-950	-481	-1 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	380	-566	-1122
Förändring av skulder	903	305	3 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333	-742	541
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-11 323
Förskott för förvärv av dotterföretag	0	-	-
Resultat från dotterföretag	6 900	0	381
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-778	28	-2 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 122	28	-13 820
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	-6 242	0	3 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 242	0	3 605
Periodens kassaflöde	213	-184	-9 674
Likvida medel vid periodens början	203	203	9 877
Likvida medel vid periodens slut	416	19	203

