



# 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 Slotts forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.

---

# Delårsrapport

## januari – september 2016

### Sammandrag för tredje kvartalet

	Juli - sept. 2016	April - juni 2016	Juli - sept. 2015
Substansvärde per aktie, SEK	1,08	0,93*	0,90*
Rörelseintäkt, TSEK	1 942	1 780	1 604
Resultat efter skatt, TSEK	-397	-322	-699
Resultat per aktie, SEK	-0,01	-0,01	-0,03

\* Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

### Sammandrag för nio månader

	Jan. - sept. 2016	Jan. - juni 2016	Jan. - sept. 2015
Rörelseintäkt, TSEK	5 871	3 799	2 647
Resultat efter skatt, TSEK	-932	-535	-1 656
Resultat per aktie, SEK	-0,03	-0,02	-0,07

### Perioden i korthet

#### Resultat och ställning

Intäkterna under januari till september uppgick till 5 871 TSEK (2 647 TSEK motsvarande period föregående år) vilket innebär en ökning med 122 %. För kvartalet uppgår intäkterna till 1 942 TSEK (1 604 TSEK). Intäktsökningen jämfört med föregående år är i huvudsak hänförlig till koncernens större fastighetsinnehav, i linje med Slottsvikens strategi att expandera. Resultat efter skatt uppgår för årets första nio månader till -932 TSEK (-535 TSEK), och för kvartalet -397 TSEK (-699 TSEK). I resultatet ingår avskrivningar om 1 317 TSEK för perioden januari till september och med 413 TSEK för kvartalet. Värdeförändring av fastigheterna redovisas inte i resultatet.

Substansvärdet ökade under kvartalet med 0,15 kr per aktie, en ökning om 16 %. Ökningen är i huvudsak hänförlig till fastigheten Mölndal Pionen 1, med hänsyn till tidigare meddelat planbesked. Jämförelsesiffrorna för substansvärdet är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader. Substansvärdet uppgick vid periodens slut till 1,08 kr per aktie. Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,645 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 40 %.

Fastighetsportföljen värderas till vid utgången av kvartalet 79 MSEK. Med hänsyn till den redovisningsprincip som Bolaget använder, K3, redovisas inte värdeförändringar i resultaträkningen. Detta till skillnad från de fastighetsbolag som väljer att redovisa enligt IFRS.

## Nyemission

Slottsviken har med stöd av bemyndigande från årsstämma genomfört en nyemission för att stärka Bolagets kapitalbas i syfte att möjliggöra fortsatt expansion och ytterligare förvärv av fastigheter och utvecklingsprojekt i stadsnära lägen, samt att ytterligare förbättra likviditeten i handeln med Bolagets B-aktier. Emissionen övertecknades, och slutfördes den 20 juli varefter registrering av de nya aktierna har skett hos Bolagsverket. Utestående aktier har därmed ökat med 11 284 970 aktier av serie B, och bolagets registrerade aktiekapital har ökat med 1 128 497 kr. Därvid har Slottsviken totalt 33 854 910 utestående aktier, varav 28 795 910 av serie B, samt ett registrerat aktiekapital om 3 385 491 kr.

## Planbesked för fastighet i Mölndal.

Byggnadsnämnden i Mölndals stad har beslutat att lämna ett positivt planbesked för uppförande

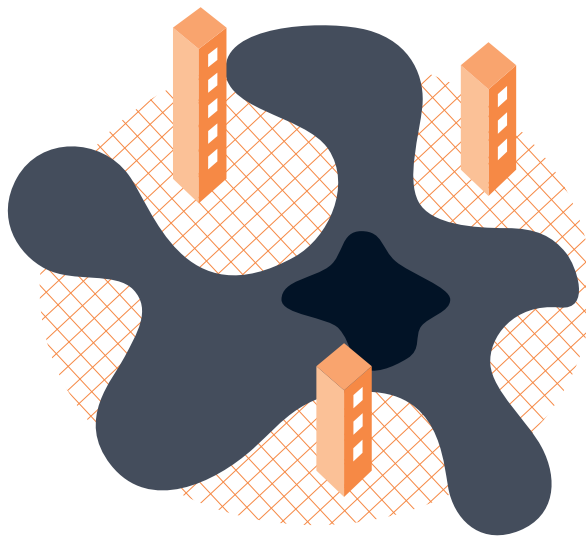
av ett närcentrum samt ett 20-tal lägenheter i Mölndal. Planbeskedet är inte villkorat av upplåtelseform avseende bostadsdelen, och planarbetet beräknas starta under 2018. Planbeskedet kan inte överklagas. Befintlig fastighet Mölndal Pionen 1 ägs av ett helägt dotterbolag och inrymmer för närvarande kommersiella lokaler om 444 kvm.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att rapportera föreligger efter periodens utgång.



FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PIONEN 1, MÖLNDAL



- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

**79 MSEK**

är fastighetsbeståndets substansvärde

**6,8 MSEK**

i nuvarande årliga hyresintäkter



## Slottvikens verksamhet

### Fastighetsbestånd

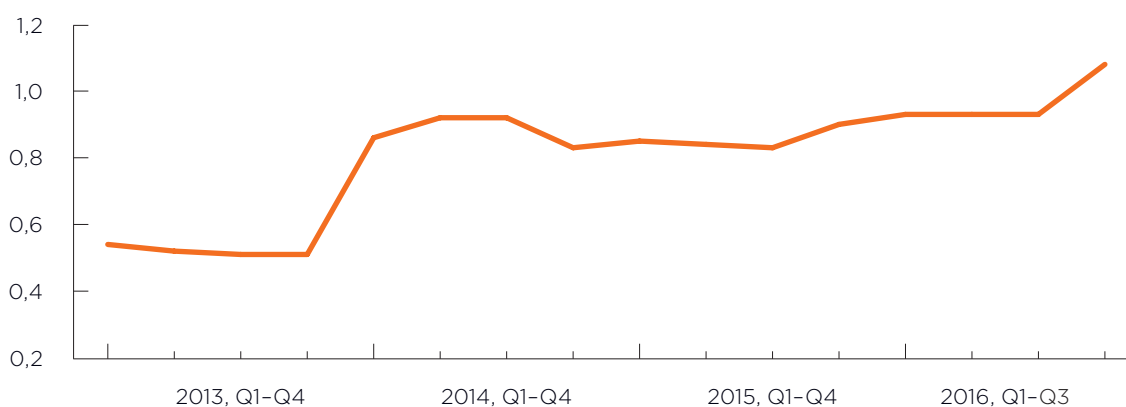
Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 79 MSEK fördelade på 7 600 kvadratmeter. Bolagets nuvarande fastighetsportfölj är koncentrerad till stadsnära lägen i västra Sverige. Helårsekivalenten avseende hyresintäkter summeras vid årets ingång till 6,8 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.

### 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

### Substansvärde, per aktie



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 - ett mått på långsiktig värdetillväxt

Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,08 kr per aktie vid utgången av tredje kvartalet 2016 jämfört med 0,93 kr vid utgången av andra kvartalet. Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader. Ökningen av Bolagets substansvärde under kvartalet är i huvudsak hänförlig till tidigare meddelat planbesked för fastigheten

Möln dal Pionen 1.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker årligen av auktoriserade värderare, varefter Bolaget noggsamt 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 79 MSEK.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 30 september 2016 1,08 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](http://www.slottsviken.se). Där finns även ytterligare information om bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

## Kommande händelser

### Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se), samt på AktieTorgets webbplats [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se). Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

### Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Bokslutskommuniké 2016                      2017-02-23

### Årsstämma

Bolagets årsstämma kommer att hållas 2017-04-24 på World Trade Center, Mässans gata 18, Göteborg. Kallelse till årsstämma kommer att publiceras i Post och Inrikes Tidningar, på bolagets webbplats [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se) samt på AktieTorgets webbplats [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se).



# Räkenskaper för koncernen

## Resultaträkning

	Kvartal 3 2016	Kvartal 3 2015	Jan. - sep 2016	Jan. - sep 2015	Jan. - dec. 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	1 942	1 528	5 741	2 647	4 896
Övriga intäkter	0	76	130	177	26
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 942</b>	<b>1 604</b>	<b>5 871</b>	<b>2 824</b>	<b>4 922</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-269	-329	-1 117	-600	-1 100
Råvaror och förnödenheter	0	0	-139	-	-
Övriga externa kostnader	-1 112	-959	-2 525	-1 938	-2 423
Personalkostnader	-322	-478	-885	-994	-1 425
Av- och nedskrivningar	-413	-231	-1 317	-505	-1 040
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-174</b>	<b>-394</b>	<b>-112</b>	<b>-1 214</b>	<b>-1 068</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernbolag)	0	322	0	384	326
Ränteintäkter och liknande poster	6	0	8	54	58
Räntekostnader och liknande poster	-228	-637	-828	-890	-1 090
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-397</b>	<b>-709</b>	<b>-932</b>	<b>-1 666</b>	<b>-1 774</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på periodens resultat	0	10	0	10	6
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-397</b>	<b>-699</b>	<b>-932</b>	<b>-1 656</b>	<b>-1 767</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,08</b>
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 975 910	17 510 940	28 975 910	17 510 940	17 510 940



# Balansräkning

	2016-09-30	2016-06-30	2015-12-31	2015-09-30
<b>Tillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Byggnader och mark</i>	67 431	67 813	68 526	57 599
Finansiella anläggningstillgångar				
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	0	0	0	765
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>67 431</b>	<b>67 813</b>	<b>68 526</b>	<b>58 364</b>
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	931	1 002	801	1 153
<i>Skattefordringar</i>	86	73	0	0
<i>Övriga fordringar</i>	128	221	384	863
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	947	920	215	453
<i>Kassa och bank</i>	3 293	919	1 314	5 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 385</b>	<b>3 136</b>	<b>2 713</b>	<b>8 157</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>72 815</b>	<b>70 949</b>	<b>71 239</b>	<b>66 521</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	3 426	2 257	2 257	2 257
<i>Övrigt tillskudet kapital</i>	9 429	4 484	4 484	4 484
<i>Annat eget kapital inkl periodens resultat</i>	11 910	12 363	12 899	13 087
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 765</b>	<b>19 104</b>	<b>19 640</b>	<b>19 828</b>
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till finansiella institut</i>	43 132	43 537	44 042	32 227
<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>	196	1 115	147	217
<i>Skatteskulder</i>	314	231	193	0
<i>Övriga skulder</i>	641	3 508	4 825	11 401
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 508	2 196	1 951	2 430
<b>Summa skulder</b>	<b>48 050</b>	<b>51 845</b>	<b>51 599</b>	<b>46 693</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>72 815</b>	<b>70 949</b>	<b>71 239</b>	<b>66 521</b>

## Kassaflödesanalys

	Jan. - sep 2016	Jan. - juni 2016	Jan. - dec. 2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-112	62	-1 068
Planmässiga avskrivningar	1 317	904	1 040
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	-25
Erhållen ränta	8	2	326
Erlagd ränta	-828	-600	-1 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>386</b>	<b>368</b>	<b>-816</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	-672	-796	-26
Förändring av skulder	-2 619	771	5 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 905</b>	<b>343</b>	<b>4 311</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	-320	-233	-39 345
Avyttring av dotterföretag	0	0	384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-320</b>	<b>-233</b>	<b>-38 961</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder	-910	-505	-688
Nyemission	6 114	-	-
Nyupptagna låneskulder	0	0	24 691
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 204</b>	<b>-505</b>	<b>24 003</b>
Periodens kassaflöde	1 979	-395	-10 648
Likvida medel vid periodens början	1 314	1 314	11 961
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 293</b>	<b>919</b>	<b>1 314</b>

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	Kvartal 3 2016	Kvartal 3 2015	Jan. – sept. 2016	Jan. – sept. 2015	Jan. – dec. 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	64	406	940	600	1 731
Övriga intäkter	8	76	97	177	26
<b>Summa intäkter</b>	<b>72</b>	<b>482</b>	<b>1 037</b>	<b>777</b>	<b>1 757</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	0	0	0	0	0
Råvaror och förnödenheter	0	-139	-139	-139	-139
Övriga externa kostnader	-589	-898	-1 737	-1 826	-2 229
Personalkostnader	-322	-478	-885	-994	-1 362
Övriga rörelsekostnader	2	0	0	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-837</b>	<b>-1 033</b>	<b>-1 724</b>	<b>-2 183</b>	<b>-1 975</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	381	6 900	381	381
Ränteintäkter och liknande resultatposter	193	422	390	714	976
Räntekostnader och liknande resultatposter	-358	-171	-531	-441	-635
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 001</b>	<b>-401</b>	<b>5 036</b>	<b>-1 529</b>	<b>-1 253</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-1 001</b>	<b>-401</b>	<b>5 036</b>	<b>-1 529</b>	<b>-1 253</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,15</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,06</b>
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 975 910	17 510 940	28 975 910	17 510 940	17 510 940

# Balansräkning

	2016-09-30	2016-06-30	2015-12-31	2015-09-30
<b>Tillgångar</b>				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>	60	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar				
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11 372	11 322	11 373	12 514
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	10 727	10 812	9 988	13 773
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 159</b>	<b>22 134</b>	<b>21 361</b>	<b>26 287</b>
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	123	162	1 411	242
<i>Skattefordringar</i>	26	22	0	0
<i>Övriga fordringar</i>	126	220	32	735
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	892	868	203	446
<i>Kassa och bank</i>	1 784	416	203	228
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 952</b>	<b>1 687</b>	<b>1 848</b>	<b>1 651</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 112</b>	<b>23 821</b>	<b>23 209</b>	<b>27 938</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	3 426	2 257	2 257	2 257
<i>Reservfond</i>	2 290	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital				
<i>Överkursfond</i>	9 429	4 484	4 484	4 484
<i>Balanserat resultat</i>	2 343	2 343	3 597	3 597
<i>Periodens resultat</i>	5 036	5 950	-1 253	-1 529
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 523</b>	<b>17 324</b>	<b>11 374</b>	<b>11 099</b>
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till koncernföretag</i>	1 673	1 768	8 010	5 101
Kortfristiga skulder				
<i>Leverantörsskulder</i>	107	863	72	184
<i>Övriga skulder</i>	279	3 250	3 395	11 030
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	530	616	359	525
<b>Summa skulder</b>	<b>2 589</b>	<b>6 497</b>	<b>11 836</b>	<b>16 839</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 112</b>	<b>23 821</b>	<b>23 209</b>	<b>27 938</b>

# Kassaflödesanalys

	Jan. - sept. 2016	Jan. - juni 2016	Jan. - dec. 2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 724	-698	-1975
Erhållen ränta	390	389	976
Erlagd ränta	-531	-454	-635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 864</b>	<b>-763</b>	<b>-1 634</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	481	380	-1 122
Förändring av skulder	-2 911	716	3 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 293</b>	<b>333</b>	<b>541</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-50	0	-11 323
Investeringar i anläggningstillgångar	-60	0	0
Resultat från dotterföretag	6 900	6 900	381
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-693	-778	-2 878
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 097</b>	<b>6 122</b>	<b>-13 820</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	6 114	0	0
Förändring av skulder till koncernföretag	-6 337	-6 242	3 605
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-223</b>	<b>-6 242</b>	<b>3 605</b>
Periodens kassaflöde	1 581	213	-9 674
Likvida medel vid periodens början	203	203	9 877
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 784</b>	<b>416</b>	<b>203</b>

