



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 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.

Bokslutskommuniké 2016

Oktober–december 2016

	Okt. - dec. 2016	Juli - sept. 2016	Okt. - dec. 2015
Substansvärde per aktie, SEK	1,11	1,08	0,90*
Rörelseintäkt, TSEK	1 726	1 942	2 098
Resultat efter skatt, TSEK	-294	-397	-494
Resultat per aktie, SEK	-0,01	-0,01	0,00

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

Januari–december 2016

	Jan. - dec. 2016	Jan. - sept. 2016	Jan. - dec. 2015
Rörelseintäkt, TSEK	7 598	5 871	4 922
Resultat efter skatt, TSEK	-1 225	-932	-1 767
Resultat per aktie, SEK	-0,04	-0,03	-0,08

Perioden i korthet

Resultat och ställning

För perioden oktober till december 2016 uppgick intäkterna till 1 726 TSEK (1 942 TSEK för perioden juli-september 2016). Rörelseresultatet uppgick till -102 TSEK (-397). I rörelseresultatet ingår avskrivningar med 620 TSEK (413). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -294 TSEK (-397), motsvarande -0,01 kr per aktie (-0,01).

För helåret 2016 uppgick intäkterna till 7 598 TSEK (4 922). Ökningen för helåret om 54 % är i huvudsak hänförlig till ökade hyresintäkter jämte koncernens större fastighetsinnehav, i linje

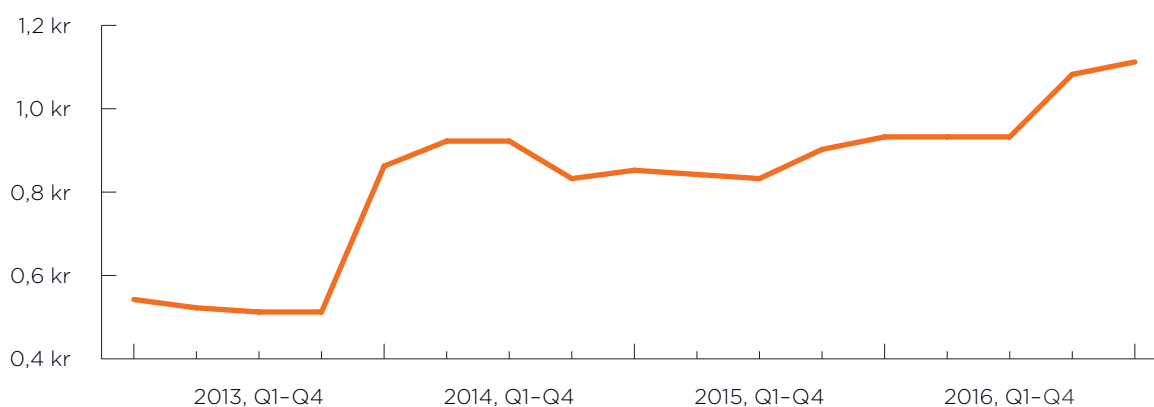
med Slottsvikens strategi att expandera. Rörelseresultatet för helåret uppgick till -213 TSEK (-1 068). I rörelseresultatet ingår avskrivningar om 1 937 TSEK (1 040). Resultat efter skatt uppgick till -1 225 TSEK (-1 767), motsvarande -0,04 kr per aktie (-0,08).

Värdetförändring av fastigheterna redovisas inte i resultatet.

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

Substansvärde, per aktie

Justerat för företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.



Substansvärde

Substansvärdet ökade under kvartalet med 0,03 kr per aktie till 1,11 kr (1,08), en ökning om 3 %. Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,55 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 50 %.

Fastighetsportföljen värderas till vid utgången av kvartalet till 80 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

Utdelning

Slottsvikens styrelse föreslår årsstämman 2017 att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2016.

Slottsvikens verksamhet

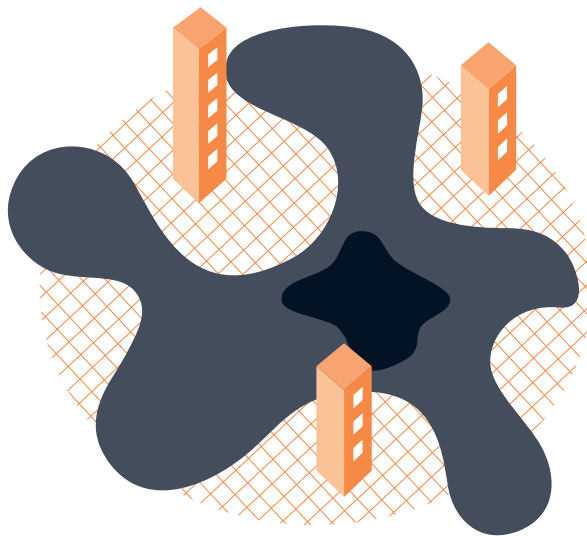
Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 80 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 7 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 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



- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

80 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

7 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



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.

Bolaget kan dock komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit.

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 värdetillväxter som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,11 kr per aktie vid utgången



FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PIONEN I, MÖLNDAL

av fjärde kvartalet 2016 jämfört med 1,08 kr vid utgången av tredje kvartalet. Jämförelsesiffrorna är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker 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 80 MSEK.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 31 december 2016 1,11 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 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 slottsviken.se, samt på AktieTorgets webbplats aktietorget.se. Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport jan.-mars 2017	2017-05-16
Delårsrapport jan.-juni 2017	2017-08-22
Delårsrapport jan.-sept. 2017	2017-11-14
Bokslutskommuniké 2017	2018-02-27

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 slottsviken.se samt på AktieTorgets webbplats aktietorget.se.



Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Okt.-dec. 2016	Okt.-dec. 2015	Jan. - dec. 2016	Jan. - dec. 2015
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	1 726	2 069	7 598	4 896
Övriga intäkter	0	29	0	26
Summa intäkter	1 726	2 098	7 598	4 922
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	-394	-500	-1 510	-1 100
Råvaror och förnödenheter	0	0	-139	0
Övriga externa kostnader	-437	-485	-2 962	-2 423
Personalkostnader	-378	-431	-1 262	-1 425
Av- och nedskrivningar	-620	-535	-1 937	-1 040
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-2
Rörelseresultat	-102	146	-213	-1 068
Resultat från finansiella poster				
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernbolag)	0	-119	0	326
Ränteutgifter och liknande poster	23	0	30	58
Resultat vid avyttring av värdepapper	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-214	-200	-1 042	-1 090
Resultat efter finansiella poster	-294	-107	-1 225	-1 774
Skatt				
Skatt på periodens resultat	0	-4	0	6
Resultat efter skatt	-294	-111	-1 225	-1 767
Resultat per aktie, kr	-0,01	0,00	-0,04	-0,08
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 074 598
Varav serie B	28 975 910	17 510 940	17 510 940	17 495 342

Balansräkning

	2016-12-31	2016-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>	67 230	67 431	68 526
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	67 230	67 431	68 526
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	67 230	67 431	68 526
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>	145	0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	919	931	801
<i>Skattefordringar</i>	49	86	0
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	317	128	384
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185	947	215
<i>Kassa och bank</i>	2 793	3 293	1 314
Summa omsättningstillgångar	4 408	5 385	2 713
Summa tillgångar	71 638	72 815	71 239
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Aktiekapital</i>	3 426	3 426	2 257
<i>Övrigt tillskuttet kapital</i>	9 429	9 429	4 484
<i>Annat eget kapital inkl periodens resultat</i>	11 673	11 910	12 899
Summa eget kapital	24 528	24 765	19 640
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Skulder till finansiella institut</i>	42 727	43 132	44 042
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	39	39	39
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<i>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</i>	1 219	1 219	379
<i>Checkräkningskredit</i>	66	0	23
<i>Leverantörsskulder</i>	886	196	147
<i>Skatteskulder</i>	339	314	193
<i>Övriga skulder</i>	288	641	4 825
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 545	2 508	1 951
Summa skulder	47 110	48 050	51 599
Summa eget kapital och skulder	71 638	72 815	71 239

Kassaflödesanalys

	Jan. - dec. 2016	Jan. - sep. 2016	Jan. - dec. 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-213	-112	-1068
Planmässiga avskrivningar	1 937	1317	1040
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	-25
Erhållen ränta	30	8	326
Erlagd ränta	-1 042	-828	-1 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	712	386	-816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager	-145	0	0
Förändring av fordringar	-71	-672	-26
Förändring av skulder	-3 175	-2 619	5 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 679	-2 905	4 311
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-641	-320	-39 345
Avyttring av dotterföretag	0	0	384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641	-320	-38 961
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-1 315	-910	-688
Nyemission	6 114	6 114	0
Nyupptagna låneskulder	0	0	24 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 799	5 204	24 003
Periodens kassaflöde	1 479	1 979	-10 648
Likvida medel vid periodens början	1 314	1 314	11 961
Likvida medel vid periodens slut	2 793	3 293	1 314

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Okt.-dec. 2016	Okt.-dec. 2016	Jan. - dec. 2016	Jan. - dec. 2015
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	356	950	1 296	1 731
Övriga intäkter	42	29	140	26
Summa intäkter	399	980	1 435	1 757
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	0	0	0	0
Råvaror och förnödenheter	0	413	-139	-139
Övriga externa kostnader	-666	-816	-2 403	-2 229
Personalkostnader	-378	-369	-1 262	-1 362
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-2
Rörelseresultat	-646	208	-2 369	-1 975
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	6 900	381
Ränteintäkter och liknande resultatposter	431	262	821	976
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63	-195	-594	-635
Resultat efter finansiella poster	-278	275	4 758	-1 253
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	1 533	0	1 533	0
Resultat efter finansiella poster	1 255	275	6 291	-1 253
Skatt				
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
Resultat efter skatt	1 255	275	6 291	-1 253
Resultat per aktie, kr	0,04	0,01	0,19	-0,06
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 074 598
Varav serie B	28 975 910	17 510 940	28 975 910	17 495 342

Balansräkning

	2016-12-31	2016-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>	330	60	0
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11 493	11 372	11 373
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12 791	10 727	9 988
Summa anläggningstillgångar	24 613	22 159	21 361
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>	145	0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	373	123	1 411
<i>Skattefordringar</i>	14	26	0
<i>Övriga fordringar</i>	108	126	32
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	79	892	203
<i>Kassa och bank</i>	929	1 784	203
Summa omsättningstillgångar	1 648	2 952	1 848
Summa tillgångar	26 262	25 112	23 209
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital</i>	3 426	3 426	2 257
<i>Reservfond</i>	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>	9 429	9 429	4 484
<i>Balanserat resultat</i>	2 343	2 343	2 343
<i>Periodens resultat</i>	6 291	5 036	0
Summa eget kapital	23 778	22 523	11 374
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till koncernföretag</i>	1 034	1 673	8 010
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>	737	107	72
<i>Övriga skulder</i>	207	279	3 395
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	505	530	359
Summa skulder	2 483	2 589	11 836
Summa eget kapital och skulder	26 262	25 112	23 209

Kassaflödesanalys

	Jan. - dec. 2016	Jan. - sep. 2016	Jan. - dec. 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-2 369	-1 724	-1975
Erhållen ränta	821	390	976
Erlagd ränta	-594	-531	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 142	-1 864	-1 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager	-145	0	0
Förändring av fordringar	1 074	481	-1 122
Förändring av skulder	-2 377	-2 911	3 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 590	-4 293	541
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-120	-50	-11 323
Investeringar i anläggningstillgångar	-330	-60	0
Resultat från dotterföretag	8 433	6 900	381
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-2 803	-693	-2 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 181	6 097	-13 820
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	6 114	6 114	0
Förändring av skulder till koncernföretag	-6 976	-6 337	3 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-862	-223	3 605
Periodens kassaflöde	729	1 581	-9 674
Likvida medel vid periodens början	203	203	9 877
Likvida medel vid periodens slut	932	1 784	203

