



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

ARSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET

☐ 2015	☒ 2016	☐ 2017	☐ 2018	☐ 2019
☐ 2020	☐ 2021	☐ 2022	☐ 2023	☐ 2024

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.



Innehållsförteckning

2016 i korthet	2
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	6
Fastighetsförvaltning	8
Aktien	14
Förvaltningsberättelse	18
Räkenskaper för koncernen	24
Räkenskaper för moderbolaget	27
Noter	30
Revisionsberättelse	46
Styrelse och ledning	50
Finansiell kalender	52
Fastighetsförteckning	53

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL)
Kyrkogatan 24
411 15 Göteborg
TEL 018-19 49 50
MEJL info@slottsviken.se

2016 i korthet

Slottsviken vinner markanvisning i Skra Bro, Göteborg

Slottsviken har, tillsammans med D OFFICE arkitekter AB, i hård konkurrens tilldelats markanvisning för att uppföra ett 20-tal bostäder som bostadsrätter i radhusform i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Detta innebär att Slottsviken för första gången genom en markanvisning är involverad i att utveckla och bygga bostäder redan från projektstart. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Skra Bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt till en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken.

Rekryterar fastighets- & affärsutvecklingschef
Slottsviken växer och förstärkte under året med att rekrytera Patricia Jerlin som fastighets- och affärsutvecklingschef. Rekryteringen ingår i strategin att utveckla fastigheter i stadsnära lägen. Genom rekryteringen minskar Slottsvikens behov av konsulttjänster samtidigt som den interna kärnkompetensen stärkts.

Slottsviken erhåller planbesked i Mölndal

Slottsviken erhöll positivt planbesked för byggnation av bostäder och kommersiell service på Bolagets fastighet Pionen 1 i Mölndal. Slottsvikens avsikt är att utveckla ett närcentrum med småskalig handel och ett 20-tal lägenheter. Området är beläget i östra Mölndal, sex kilometer från Göteborgs centrum och två kilometer från Mölndals centrum. Planbeskedet är inte villkorat av upplåtelseform avseende bostadsdelen, och planarbetet beräknas starta under 2018.

Övertecknad nyemission

Slottsviken genomförde en företrädesemission om 6,8 MSEK, i syfte att möjliggöra fler förvärv

av fastigheter i stadsnära lägen och göra handeln i Bolagets aktie mer likvid. Efter emissionen har Bolaget totalt 33 854 910 utestående aktier, varav 28 795 910 av serie B.

Fastighetsvärdet ökar – 16 procent över förvärvsvärdet

Fastighetsportföljen värderas årligen av oberoende värderingsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick vid årsskiftet 2016-2017 till 80 MSEK. Det kan jämföras med 69 MSEK i åsatt fastighetsvärde vid förvärvstillfället. Den bedömda orealiserade värdeförändringen uppgår till 16 procent under innehavstiden.

Solid finansiell ställning – möjliggör fortsatt långsiktig expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har god soliditet och välfylld kassa. Den bokförda soliditeten uppgår till 34 %, och verklig soliditet uppgår till 44 %. Det innebär att verksamheten är väl rustad för fortsatt expansion i enlighet med bolagets långsiktiga plan.

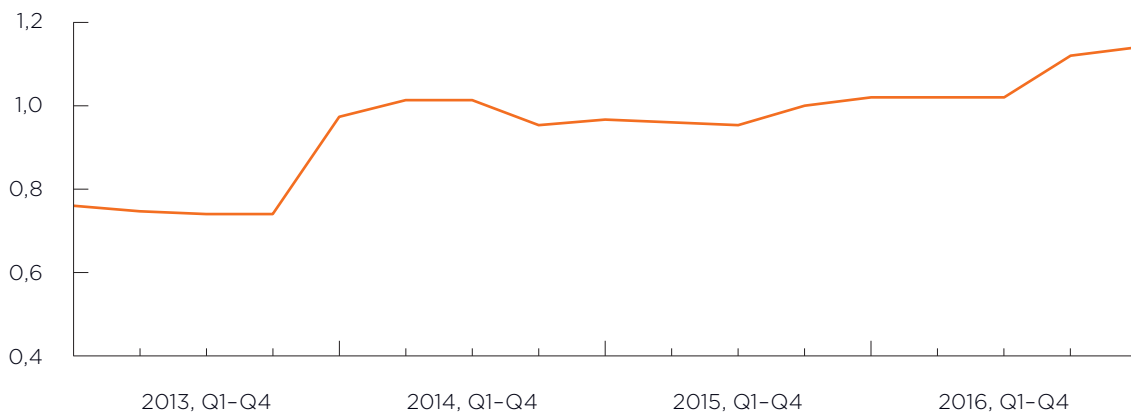
Substansvärdet ökar – 19 procents tillväxt under året

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 38 MSEK (25,6 MSEK), motsvarande 1,11 kr (0,93 kr) per aktie. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 107 procent.

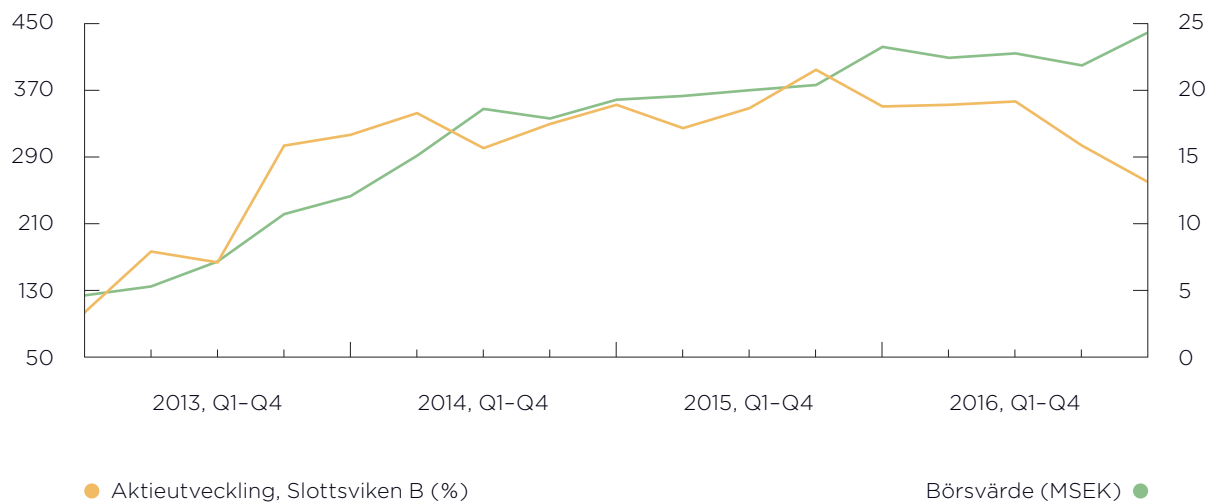
Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Substansvärde, per aktie*	1,11 kr	0,93 kr	0,85 kr	0,86 kr
Intäkter	7,6 MSEK	4,9 MSEK	6,6 MSEK	2,7 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	-0,04 kr	-0,08 kr	-0,15 kr	-0,07 kr
Förvaltningsarea	7 600 m ²	7 600 m ²	1 700 m ²	5 500 m ²
Fastigheternas marknadsvärde	80 MSEK	75 MSEK	30 MSEK	97 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	-26 %	0 %	12 %	240 %
Soliditet	36 %	28 %	49 %	24 %

* Jämförelsesiffrorna är justerade för företrädesemissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Substansvärde, per aktie



Aktieutveckling & börsvärde



VD har ordet

Ett gott år för Slottsviken – två nya projekt

Under 2016 har Slottsviken bundit upp två stora projekt i Göteborgsregionen till Bolaget. I hård konkurrens vann Slottsviken en markanvisning i Skra Bro, där Bolaget tillsammans med D OFFICE Arkitekter ska utveckla och bygga 20-talet radhus i bostadsrättsform. Ett viktigt kriterium för framgången är det koncept som vi utvecklat tillsammans med D OFFICE, där vi tillsammans utvecklar bostadskvarter utformade för ett liv med minimalt ekologiskt fotavtryck utan att för den skull göra avkall på livskvalitén. Skra Bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service och bli knutpunkt för kollektivtrafiken.

Även Slottsvikens projekt i Mölndal har ett attraktivt läge med två kilometer från Mölndals centrum och sex kilometer till Göteborgs centrum. Slottsviken erhöll under året planbesked, och här har vi avsikten att utveckla ett närcentrum med småskalig handel och 20-talet lägenheter. Planbeskedet är inte villkorat av upplåtelseform avseende bostadsdelen, och planarbetet beräknas påbörjas under 2018.

Ambitionen är att expandera ytterligare och på sikt förvalta ett bestånd med ett sammanlagt marknadsvärde om en miljard kronor eller mer. De fastigheter som hittills har förvärvats är strategiskt placerade i stadsnära lägen. I takt med att Göteborgsregionen växer och förtäta förväntas befintliga fastigheters attraktivitet öka ytterligare, vilket påverkar värdet på respektive fastighet positivt. Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av 2016 till 80 miljoner kronor, med hyresintäkter på 7 miljoner kronor. För att kunna expandera ytterligare kan Bolaget dock komma att avyttra fastigheter i syfte att realisera ut den värdeförändring som har skett genom dels det förvaltningsarbete som har skett, och dels genom den positiva utvecklingen på marknaden i de stadsnära lägen där Slottsviken opererar.

Slottsvikens syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Under året ökade substansvärdet per aktie med 19 %. Sedan

” ...Slottsviken bundit upp två stora projekt i Göteborgsregionen.

ingången av 2013, då undertecknad tillträdde som verkställande direktör och styrde om verksamheten mot fastigheter, har substansvärdet ökat med 107 %. Att inrikta verksamheten mot fastigheter fastslogs enhälligt på årsstämman 2013. Denna process har nu pågått i fyra år, och framstegen har varit många. Samtidigt återstår mycket att

göra, vilket är stimulerande.

Under året har Slottsviken också genomfört nyemission med företräde för befintliga aktieägare. Det innebär att Slottsviken är väl rustad inför framtiden. Nyemissionen möjliggör för Bolaget att fortsätta expandera dels genom förvärv, och dels genom utveckling av såväl befintliga som nya fastighetsprojekt. Emissionen övertecknades, och förutom att stärka Slottsvikens kapitalbas förbättrades även likviditeten i B-aktien. Slottsviken har nu en solid finansiell position där soliditeten beräknade på verkliga värden uppgår till 44 %.



JAKOB ÖSTERBERG, VD

Slottsviken har även stärkt upp organisationen genom att anställa Patricia Jerlin som fastighets- och affärsutvecklingschef. Genom rekryteringen har Bolaget säkerställt en långsiktigt fungerande organisation såväl för att förvalta befintligt bestånd såväl som för att kunna utveckla nya fastighetsprojekt. Jag kan även konstatera att vi fortsatt har bra hyresgäster, med låga vakanser, obefintliga kreditförluster och mycket låga omflyttningar.

Framöver är målet att fortsätta att förvärva attraktiva fastigheter och knyta upp projekt i stadsnära lägen, med fokus på det som vi kallar för mellansegmentet. Segmentet består av objekt som normalt är för små för de större fastighetsbolagen men som samtidigt är för stora för de mindre, ofta familjeägda, fastighetsbolagen. Vi arbetar strukturerat för att identifiera säljare eller andra intressenter för att kunna förvärva förvaltningsfastigheter eller attraktiva utvecklingsprojekt, antingen på egen hand eller i samverkan med andra välrenommerade aktörer i fastighetsbranschen. Framöver är också marknadsutsikterna goda, vi har ett fortsatt lågränteläge, sjunkande direktavkastningskrav, hög ekonomisk aktivitet och en ökande befolkning framförallt i de stadsnära områdena som Slottsviken fokuserar på.

Slottsviken är väl positionerat inför framtiden, och vi har ett nytt spännande fastighetsår framför oss.

Jakob Österberg
Verkställande direktör

SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG (PUBL) | GÖTEBORG MARS 2017

Verksamhetsbeskrivning

Välskött och varaktigt värdeskapande

Slottsvikens mission

Slottsviken Fastighetsaktiebolag är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare och övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

Verksamhetens inriktning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Fokus för framtiden riktas mot att expandera och målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor.

Utdelningspolicy

Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsviken Fastighetsaktiebolags policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.



Fastighetsförvaltning

Attraktiva fastigheter i fördelaktigt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i ett attraktivt segment med få köpare. Det bidrar till attraktiva priser samtidigt som kvadratmeterhyran är i nivå med den i övriga segment.

Sedan 2013 fokuseras verksamheten i Slottsviken Fastighetsaktiebolag fullt ut på fastighetsförvaltning och har för närvarande en portfölj med fastigheter i västra Sverige.

Under 2016 har Slottsviken Fastighetsaktiebolag knutit två fastighetsutvecklingsprojekt till bolaget, i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 80 (75) MSEK. De årliga hyresintäkterna från befintligt bestånd väntas uppgå till cirka 7,0 (6,8) MSEK. Förvaltningsarea uppgick vid utgången av 2016 till 7 600 (7 600) kvadratmeter. 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.

Nyckeltal	2016	2015	2014
Hyresintäkter, helårsbasis	7,0 MSEK	6,8 MSEK	2,2 MSEK
Fastighetsbeståndets värde*	80 MSEK	75 MSEK	30 MSEK
Värdet förändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+16 %	+10 %	+11 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	4	4	2
Antal kvadratmeter i beståndet	7600 m ²	7 600 m ²	1 700 m ²
Antal förvärv	0	2	0
Förvärvat antal kvadratmeter	0 m ²	5 900 m ²	0 m ²
Antal avyttringar	0	0	2
Avyttrat antal kvadratmeter	0 m ²	0 m ²	3800 m ²

*Värderat av auktoriserade värderare

Beståndet värderas av extern oberoende part

Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter regelbundet genomföra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 80 (75) MSEK vid utgången av 2016. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 68 MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 12 (7) MSEK, vilket motsvarar 16 (10) procent.

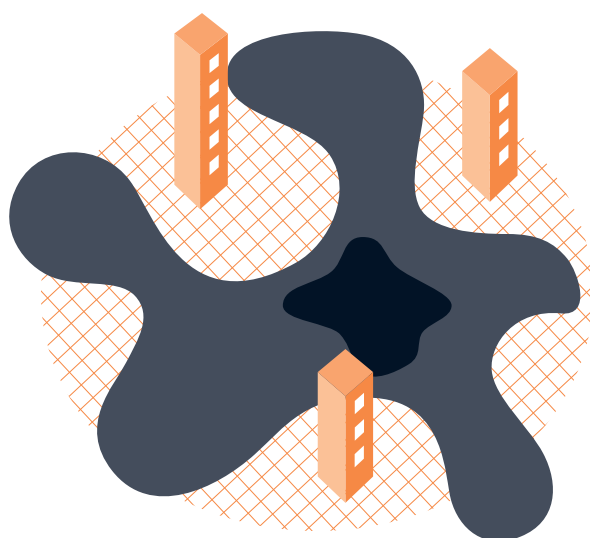
Söker aktivt förvärvsobjekt

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärvsobjekt för att öka och stärka fastighetsbeståndet i enlighet med det övergripande målet. Genom att utöka beståndet kan bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning, utveckling och administration.

Hittills genomförda fastighetstransaktioner tillsammans med framtida utvecklingsprojekt skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

Unik förvärvsexpertis inom valt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har goda möjligheter att förvärva fastigheter till attraktiva priser inom valt segment. Slottsviken är ett av få bolag som fokuserar på detta segment. Tillsammans med Slottsvikens organisation innebär detta att Bolaget har en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.



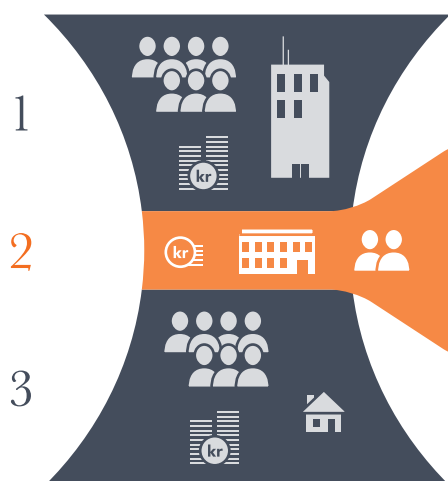
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

80 MSEK

är fastighetsbeståndets värde

7,0 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.

Finansiella resurser för expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har det större företagets möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter är gynnas av. Ett sådant exempel är preferensaktier, som innebär att säljaren kan behålla sin exponering mot fastighetsmarknaden men till lägre risk eftersom säljaren går från att äga en fastighet till att istället vara delägare i ett bolag med flera fastigheter. Med en sådan lösning får säljaren fortsatt tillgång till stabila utdelningar och värdeökning i beståndet – fast med en mer likvid tillgång i form av värdepapper i ett noterat bolag.

Fördelaktigt segment

För små objekt för de stora köparna

Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad bolaget kallar för mellansegmentet.

Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara relevanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa stora fastighetsbolag fokuserar snarare på större fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna

Fastigheterna i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, är dessutom för stora för det betydande antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i landet. Dessa fokuserar i regel på att köpa mindre objekt med lägre köpeskilling i segmentet under det som Slottsviken verkar inom.

Prisfördelar skapar god lönsamhet

Strukturen i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, innebär att det finns färre potentiella köpare. Detta innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran på samma nivå som i de övriga två segmenten, i jämförbara lägen. Detta förhållande skapar goda möjligheter till god lönsamhet i förvaltningen.

Paketering för övriga segment på sikt

I takt med att fastighetsbeståndet växer ser Slottsviken Fastighetsaktiebolag en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en attraktiv fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment.

Gentemot köpare i det under segmentet kan det ske genom att dela upp fastigheter i mindre objekt. Via dessa båda alternativ kan Slottsviken Fastighetsaktiebolag dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Fördelaktiga lägen

Pendlingsavstånd för många människor

Slottsviken Fastighetsaktiebolag fokuserar på fastigheter i stadsnära lägen i västra Sverige. Till stadsnära lägen hör fastigheter som är placerade i omedelbar närhet till centrum,

eller inom pendlingsavstånd, för ett stort antal människor. Här är det viktigt att framhålla att det inte är det faktiska avståndet som är avgörande, snarare själva pendlings-tiden. Slottsviken fäster därför vikt vid nuvarande tillgänglighet via kollektivtrafik och personbil, men även vilka planer som är fastlagda för framtiden vad gäller utbyggnad av kollektivtrafik och vägar.

När städerna växer ökar värdet

På lång sikt förväntar sig Slottsviken Fastighetsutveckling att städernas fortsatta expansion bidrar till en adderad värdeökning, vid sidan om den som Bolagets fastighetsutveckling bidrar med. Detta beror på lägeseffekten som uppstår i och med att tätorterna i västra Sverige förväntas fortsätta att växa. Det innebär att utkanterna av tätorterna flyttas längre och längre ut från stadskärnan. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en stad kan således över tid bli relativt sett centralt placerad. Allt annat lika medför en sådan förändring högre kvadratmeter hyra och fastighetsvärde.



Strategiskt belägna industri- och verkstadslokaler

Slottsviken förvärvade under 2015 industrilokaler i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Lokalerna inrymmer såväl småindustri- som verkstadslokaler om totalt 4 662 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille Kommun.

Fastighetsbeteckning	Mellby 11:2	Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)
Adress	Järnringen 50-52	Järnringen 50-52
Byggår	1987, 1989	2003, 2004
Bostadsarea	-	-
Lokalarea	2 888 m ²	1 774 m ²
Tomtareal	8 171 m ²	5 760 m ²
Hysesintäkt per år	2,0 MSEK	1,3 MSEK
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	21 MSEK	4 MSEK
Taxeringsvärde	11,5 MSEK	3,0 MSEK

Modern logistikfastighet i centrala Kungälv

Fastigheten Kungälv Verkmästaren 4 förvärvades 2015 och är belägen i centrala Kungälv, som ligger längs E6 25 km norr om Göteborg. Hela fastigheten förhyrs av ett statligt bolag, och hade ett åsatt fastighetsvärde om 18 msek vid förvärvstillfället. Hyresintäkterna uppgår till 1,3 MSEK per år. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om 1200 kvm.

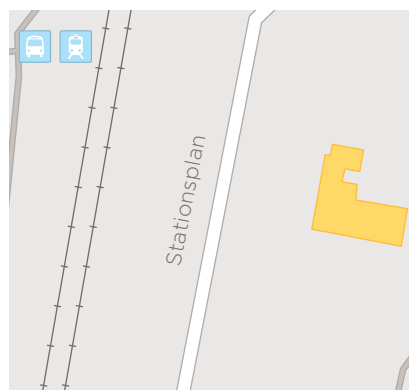


Fastighetsbeteckning	Verkmästaren 4
Adress	Teknikergatan 5
Byggår	2008
Bostadsarea	-
Lokalarea	1 208 m ²
Tomtareal	4 042 m ²
Hysesintäkt per år	1,3 MSEK
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	18 MSEK
Taxeringsvärde	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

Attraktiv fastighet i expansiva Ytterby

Slottsviken äger sedan 2013 Kungälv Stationen 4. Byggnaden uppfördes 2007 i funktisstil och innehåller bostäder och vårdcentral. Fastigheten är belägen precis intill pendeltågs- och busstationen vid Ytterby Torg, 16 minuter från Göteborgs city. Vid Ytterby Torg finns all service inom gångavstånd. Området präglas av expansion och i direkt anslutning till fastigheten har nyligen färdigställts ytterligare 140 lägenheter samt 4000 kvm kommersiell yta, och i närområdet planeras för ytterligare expansion.

Fastighetsbeteckning	Kungälv Stationen 4
Adress	Ytterby Torg 11-13
Byggår	2007
Bostadsarea	1 053 m ²
Lokalarea	240 m ²
Tomtareal	3D-fastighet
Hysesintäkt per år	2 MSEK
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	22 MSEK
Taxeringsvärde	16,2 MSEK

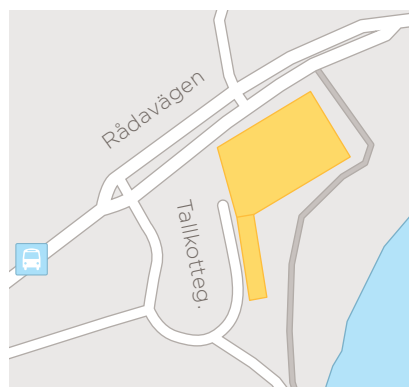


Kommersiella fastigheter i Mölndal

I Mölndal äger Slottsviken ett närcentrum vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 444 kvm butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde, där det pågår nybyggnation av 270 bostäder. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten.

Slottsviken har erhållit planbesked för att utveckla fastigheten till ett närcentrum med bostäder och kommersiell service.

Fastighetsbeteckning	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
Adress	Tallkotttegatan 1
Byggår	1982
Bostadsarea	-
Lokalarea	444 m ²
Tomtareal	996 m ²
Hysesintäkt per år	0,4 MSEK
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	5 MSEK
Taxeringsvärde	1,9 MSEK



Aktien

Aktietorget's äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolags noterades som första bolag på Aktietorget den 21 november 1997. Sedan 2013 är bedriver bolaget fastighetsförvaltning.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på AktieTorgets lista. Bolagets aktier av serie A handlas under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857.

Vid utgången av 2016 noterades bolagets B-aktie till 0,55 kr (0,75 kr), vilket innebär en värdeminskning med 26 procent för året som helhet. Högsta betalkurs var 1,13 kr den 23 mars 2016 och lägsta betalkurs var 0,50 kr den 15 september 2016. Totalt omsattes 5,8 (3,1) miljoner B-aktier under 2016, vilket motsvarar 20 (18) procent av antalet utestående aktier B-aktier.

Likviditetsgarant

Remium Nordic är från september 2013 likviditetsgarant i Slottsviken Fastighetsaktiebolags B-aktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien genom att minska skillnaden mellan köp- och säljkurs, vilket bedöms resultera i en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare. Handeln i bolagets A-aktie är begränsad, medan handeln i B-aktien är mer livaktig. Ägare av aktie av serie A kan hos Slottsviken Fastighetsaktiebolag begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags ägarstruktur

Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 1 248 (1 106) aktieägare den 30 december 2016. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 20,4 % av rösterna och 11,6 % av kapitalet. Andra större ägare är Carl-Magnus Adolfsson med 12,8 % av rösterna och 10,2 % av kapitalet och Daniel Stensiö AB med 4,3 % av rösterna respektive 8,5 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

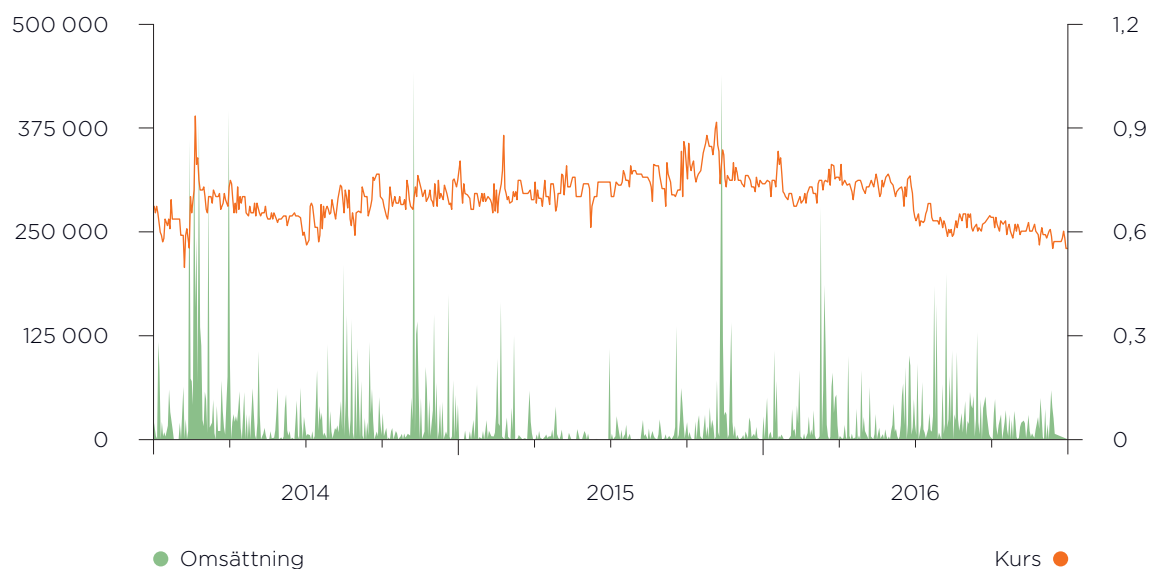
Information till aktiemarknaden

Slottsviken Fastighetsaktiebolags information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om Slottsviken Fastigheter, den finansiella utvecklingen och aktien.

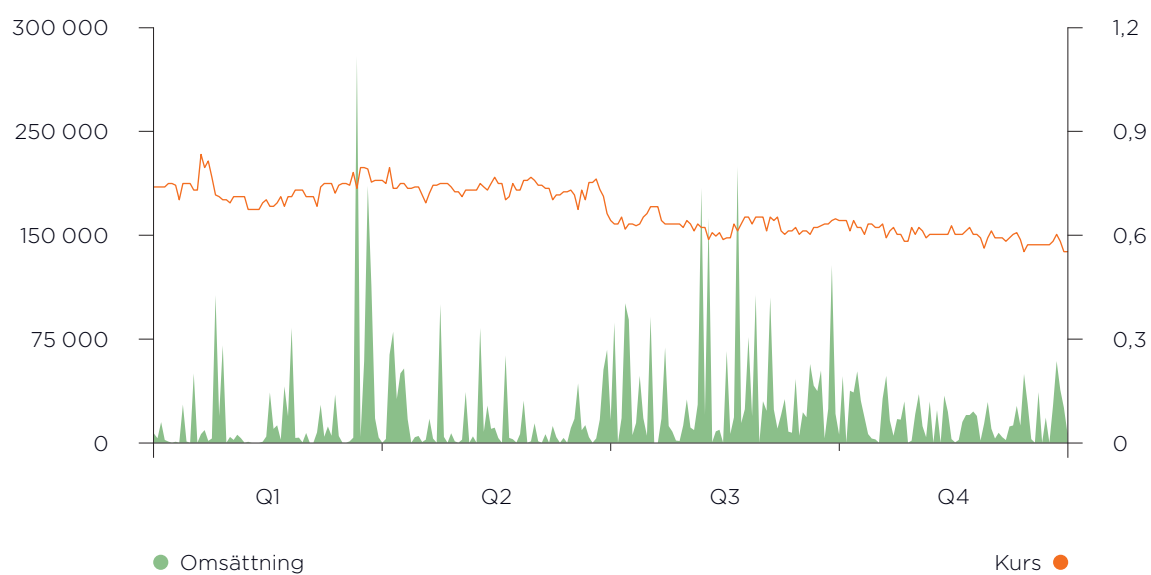
Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2017 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2016.

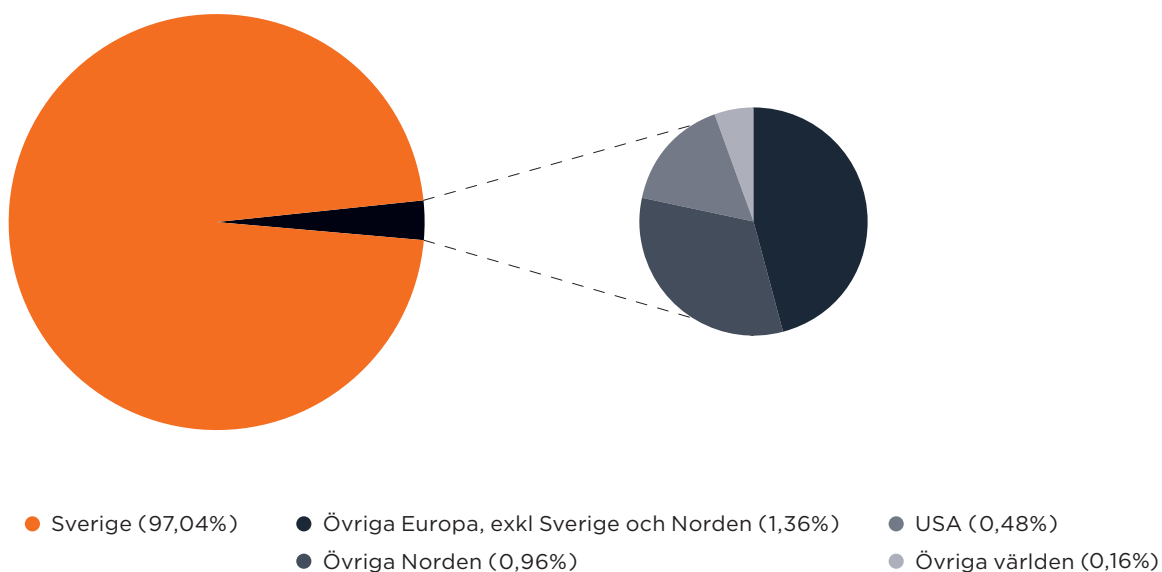
Slottsviken B, översikt tre år



Slottsviken B, översikt ett år



Ägarstruktur



10 största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,56	20,43
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	12,84
Daniel Stensiö AB	8,03	4,04
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	6,89	4,19
Tonicton, Tony	5,44	2,79
H3O Holding AB	4,83	2,06
Helenedal Kapital AB	2,73	7,24
Ljunggren, Peter	2,53	2,16
Dahlqvist, Bengt	2,22	0,94
Skandinaviska Enskilda Banken S.A., W8IMY	2,07	7,79

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 250	287	14 048	21 091	0,10	0,20
251 - 500	143	18 446	36 931	0,16	0,28
501 - 1 000	194	44 050	113 896	0,47	0,70
1 001 - 5 000	326	209 223	569 292	2,30	3,35
5 001 - 10 000	109	135 658	706 072	2,49	2,60
10 001 - 20 000	72	141 447	942 411	3,20	2,97
20 001 - 100 000	82	341 586	3 357 175	10,93	8,53
100 001 - 250 000	13	199 513	2 107 228	6,81	5,17
250 000 -	22	3 955 029	20 941 814	73,54	76,20
Summa	1 248	5 059 000	28 795 910	100	100

Källa: Euroclear per den 30 december 2016.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Verksamheten

Bolagets firma är Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL). Styrelsens säte är Göteborgs kommun. Bolaget ingår i en koncern, och är koncernmoder. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom såsom fastigheter, värdepapper, kapital eller läkemedelspatent samt bedriva därmed förenlig rörelse. Den nya verksamhetsinriktningen godkändes av en enig årsstämma den 12 april 2013, varefter styrelsen alltsedan dess valt att fokusera på det attraktivaste affärsområdet; fastighetsförvaltning.

Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern som i huvudsak innehåller fastighetsförvaltande bolag. Per balansdagen 2016-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Kungälv Stationen 4, Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4.

Väsentliga händelser under året

Under året har bolaget vunnit en markanvisning, innebärande att bolaget tillsammans med D Office Arkitekter skall utveckla och uppföra 20 radhus i bostadsrättsform. Radhusen uppförs som en del i områdets utveckling till ett närcentrum. Bolaget räknar med att Skra Bro-området i och med denna utveckling kommer att bli ett attraktivt område.

Bolaget har under året genomfört en nyemission, genom vilken 11 284 970 nya aktier emitterats. Emissionen fullteknades och inbringade en emissionslikvid om 6,1 MSEK efter emissionskostnader. Bolaget har genom emissionen stärkt sin finansiella ställning och skapat förutsättningar för att genomföra ytterligare affärer.

Mölndals kommun beslutade under året att lämna positivt planbesked för området där koncernens fastighet Pionen 1 m fl är belägna. Planbeskedet möjliggör väsentliga förändringar i byggrätten. Planarbetet beräknas påbörjas under 2018.

Flerårsöversikt

Moderbolaget	2012	2013	2014	2015	2016
Intäkter, MSEK	0,8	0,3	0,2	1,8	1,3
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-0,6	-1,7	1	-1,3	6,3
Balansomslutning, MSEK	6,9	13,3	22,1	23,2	26,2
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	6,2	0,6	9,9	0,2	0,9
Soliditet, %	94	87	72	49	90
Medelantal anställda	1	1	1	1	1

Koncernen	2013	2014	2015	2016
Intäkter, MSEK	2,7	6,6	4,9	7,6
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,5	-3,3	-1,8	-1,2
Balansomslutning, MSEK	99,6	42,5	71,2	71,6
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	1,2	12	1,3	2,8
Soliditet, %	24	49	28	34
Medelantal anställda	1	1	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2016 uppgick för moderbolaget till 1,3 (1,8) MSEK, och för koncernen 7,6 (4,9) MSEK. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till 6,3 (-1,3) MSEK, och för koncernen till -1,2 (-1,8) MSEK.

Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan 1997 är Bolaget noterat på Aktietorgets lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 33 854 910 st, fördelat på aktier av serie A, 5 059 000 st, och av serie B 28 795 910. Aktier av serie A innehar röstvärde 10, och handlas på Aktietorgets lista under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på Aktietorgets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 12 april 2016 avseende utgivande av nya aktier. Styrelsen äger inte kännedom om avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier.

Ägare med innehav överstigande 10 % av kapital och/eller röster vid balansdagen är Lackarebäck Holding AB med 11,6 % av kapitalet och 20,4 % av rösterna samt Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 12,8 % av rösterna.

Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.
Koncernen			
Ingående balans 2016-01-01	2 257	4 484	12 899
Nyemission	1 128	4 985	0
Årets resultat	0	0	-1 225
Summa förändringar i redovisade värden	1 128	4 985	-1 225
Transaktioner med koncernens närstående ägare	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0
Eget kapital 2016-12-31	3 385	9 469	11 674

	Aktiekapital	Reservfond	Över- kursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
Moderföretaget				
Ingående balans 2016-01-01	2 257	2 289	4 484	2 343
	2 257	2 289	4 484	2 343
Årets resultat	0	0	0	6 291
	0	0	0	6 291
Nyemission	1 128	0	4 985	0
Summa förändringar i redovisade värden	1 128	0	4 985	0
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0	0
Eget kapital 2016-12-31	3 385	2 289	9 469	8 634

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	5 059 000
B-aktier (röstvärde 1)	28 795 910
	33 854 910

Aktiekapitalet uppgår till 2 256 994 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken-koncernen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd överstigande en miljard kronor, i syfte att tillvarata synergieffekter inom administration och förvaltning och därmed skapa värde för Bolagets aktieägare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget tre kommersiella hyresgäster eller grupper av hyresgäster vilka tillsammans var för sig svarar för över tio procent av Bolagets samlade hyresintäkter. I det fall att betydande hyresgäster väljer att inte förlänga ett hyresavtal eller av olika anledningar inte längre har förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtal kan detta komma att inverka menligt på Bolagets framtida intäkter och resultat.

Samarbetspartners

Vad gäller fastighetsförvaltningen har Bolaget ett gott samarbete med flera kreditinstitut vad avser både cash management och lånefinansiering av fastighetsförvärv. Vad gäller såväl refinansiering av nuvarande lån såväl som för framtida förvärv är Bolaget i hög grad beroende av kreditgivare för att kunna förvärva fastigheter på för Bolaget rimliga villkor. Någon garanti att kreditinstitut kommer att bevilja krediter för framtida förvärv finns inte, och ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansomöjligheter inom detta verksamhetsområde.

Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden.

I egenskap av Bolagets ende anställda i huvudsak är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

Konkurrenter

Vad avser fastighetsförvaltningen konkurrerar Bolaget med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrenterna kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

Konjunkturutveckling

Finanspolitisk och makroekonomisk oro såväl som i Europa som i övriga världen kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. En konjunkturedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Fastighetspriser

Prisbildningen på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expansionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Kreditrisk

Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

Finansieringsbehov och kapital

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp en 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 beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv såväl som refinansierar befintliga kreditfaciliteter 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. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Politisk risk

Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyres-

marknaden och i synnerhet av reglerna om hyressättning vad avser bostadshyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planeekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

Bolaget har en långtgående strävan att om möjligt minska verksamhetens påverkan på den yttre miljön. VD hanterar löpande Bolagets strävan efter att optimera resurs- och energihushållningen inom de ramar som årligen fastställs av styrelsen. Såvitt styrelsen kan bedöma föreligger ingen tillståndspliktig verksamhet för Bolaget enligt Miljöbalken.

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 18 104 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	18 104 TSEK
Summa	18 104 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2016 och ställningen per 2016-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, förändringar i eget kapital jämte noter till dessa. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor (TSEK).

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	NOT	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 598	4 896
Övriga intäkter	2	0	26
		7 598	4 922
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 510	-961
Råvaror och förnödenheter		-139	-139
Övriga externa kostnader	4	-2 962	-2 423
Personalkostnader	3	-1 262	-1 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 937	-1 040
Övriga rörelsekostnader		0	-2
Rörelseresultat		-213	-1 068
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernföretag)		0	326
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	30	-25
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 042	-1 090
Resultat efter finansiella poster		-1 225	-1 774
Resultat före skatt		-1 225	-1 774
Skatt på årets resultat	7	0	6
Årets resultat		-1 225	-1 767

Balansräkning

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	67 230	68 526
		67 230	68 526
Summa anläggningstillgångar		67 230	68 526
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		145	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		919	801
<i>Skattefordringar</i>		49	0
<i>Övriga fordringar</i>		317	384
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		185	215
		1 615	1 399
Kassa och bank	18	2 793	1 314
Summa omsättningstillgångar		4 408	2 713
Summa tillgångar		71 638	71 239
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		3 385	2 257
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	4 484
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		11 673	12 899
Summa eget kapital		24 528	19 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	42 727	44 042
Långfristiga skulder	14	39	39
		42 766	44 081
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 219	379
Checkräkningskredit	15	0	23
Leverantörsskulder		886	147
Skatteskulder		339	193
Övriga kortfristiga skulder		355	4 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 545	1 951
		47 110	51 599
Summa eget kapital och skulder		71 638	71 239

Kassaflödesanalys

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-213	-1 068
Planmässiga avskrivningar		1 937	1 040
Realisationsresultat före transaktionskostnader		0	-25
Erhållen ränta		30	326
Erlagd ränta		-1 042	-1 090
		712	-816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		712	-816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
<i>Ökning (-) / Minskning (+) av varulager</i>		-145	0
<i>Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar</i>		-71	-26
<i>Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder</i>		-3 175	5 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 679	4 311
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	17	-641	-39 345
Avyttring av dotterföretag	17	0	384
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-641	-38 961
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		6 114	0
Amortering av låneskulder		-1 315	-688
Nyupptagna låneskulder		0	24 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 799	24 003
Årets kassaflöde		1 479	-10 648
Likvida medel vid årets början		1 314	11 961
Likvida medel vid årets slut		2 793	1 314

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	NOT	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 296	1 731
Övriga intäkter	2	140	26
Summa intäkter		1 435	1 757
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-139	-139
Övriga externa kostnader	4	-2 403	-2 229
Personalkostnader	3	-1 262	-1 362
Övriga rörelsekostnader		0	-2
Rörelseresultat		-2 369	-1 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 900	381
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	821	976
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-594	-635
Resultat efter finansiella poster		4 758	-1 253
Erhållet koncernbidrag		1 533	0
Resultat före skatt		6 291	-1 253
Årets resultat		6 291	-1 253

Balansräkning

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Pågående byggnadsprojekt		330	0
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	11 493	11 373
Fordringar hos koncernföretag	12	12 791	9 988
		24 613	21 361
Summa anläggningstillgångar		24 613	21 361
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		145	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		373	1 411
<i>Skattefordringar</i>		14	0
<i>Övriga fordringar</i>		108	32
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		79	203
		719	1 645
Kassa och bank	18	929	203
Summa omsättningstillgångar		1 648	1 848
Summa tillgångar		26 262	23 209
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (33 854 910 aktier)</i>		3 385	2 257
<i>Reservfond</i>		2 290	2 290
		5 675	4 547
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>		9 469	4 484
<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>		8 634	2 343
		18 103	6 827
Summa eget kapital		23 778	11 374
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	1 034	8 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		737	72
Övriga kortfristiga skulder		207	3 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	505	359
		2 483	11 836
Summa eget kapital och skulder		26 262	23 209

Kassaflödesanalys

NOT	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 369	-1 975
Erhållen ränta	821	976
Erlagd ränta	-594	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 142	-1 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	-145	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1 074	-1 122
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-2 377	3 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 590	541
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-120	-11 323
Investeringar i anläggningstillgångar	-330	0
Resultat från dotterföretag	8 433	381
Ökning av långfristig fodran mot koncernföretag	-2 803	-2 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 181	-13 820
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till koncernföretag	-6 976	3 605
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	6 114	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-862	3 605
Årets kassaflöde	729	-9 674
Likvida medel vid årets början	203	9 877
Likvida medel vid årets slut	932	203

Noter

NOT **1** Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), Org.nr 556229-2820, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolagets adress är Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till fordringar. Styrelsens bedömning är att det ej föreligger osäkerhet kring koncernens fordringar.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras Bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrning sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150-250
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5-50
El	20-40
Tak	10-40
VA	20-50
Ventilation	5-20

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.

Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 6.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 58 (74) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 605 (975) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 367 (196) TSEK.

NOT 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegrän		
Sverige, fastighetsförvaltning	7 132	4 663
Europa, licens- royaltyförsäljning och varor	0	0
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	465	233
	7 597	4 922
Moderföretag		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
<i>Sverige</i>	970	1 498
<i>Europa</i>	0	0
<i>Nordamerika</i>	465	233
	1 435	1 731

NOT 3 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01 - 2016-12-31		2015-01-01 - 2015-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretag				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	1	1	1	1

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	714	849
Löner och andra ersättningar övriga anställda	232	53
Sociala kostnader	354	381
<i>Varav pensionskostnader ¹</i>	69	65
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	714	849
Sociala kostnader	354	381
<i>Varav pensionskostnader ²</i>	69	65

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 64 TSEK (fg år 55) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 64 TSEK (fg år 55) företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 570 (fg år 548) TSEK.

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2016 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 114 (fg år 96) TSEK varav 60 (fg år 60) TSEK enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.

Lön och pensionsvillkor till vd fastställs genom styrelsebeslut. Ingen del av lön eller pension är rörlig.

NOT 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncern		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	113	63
Övrigt arvode till revisor	0	8
Summa	113	71
Moderföretag		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	75	18
Övrigt arvode till revisor	0	8
Summa	75	26

NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	30	93
	30	93
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	819	975
Ränteintäkter, övriga	2	1
	821	976

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	1 042	1 090
	1 042	1 090
Moderföretag		
Räntekostnader, koncern	399	195
Räntekostnader, övriga	195	441
	594	635

NOT 7 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	0	99
Förändring av uppskjuten skatt	0	-105
	0	-6
Moderföretag		
	0	0

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag som överstiger gjorda uppskrivningar på bolagets fastigheter som redovisas som reserver inom eget kapital.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Redovisad uppskjuten skatt utgör förändring av uppskjuten skatt som kan avräknas mot aktuell skatt.

NOT 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	21 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	-21 338	-21 338
Redovisat värde vid årets slut	0	0

För verksamhet hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet inom Life science utvecklingskostnader till och med 1987 har i och med räkenskapsåret 2001 avskrivits i sin helhet. Övriga utvecklingskostnader har därefter fortlöpande belastat Bolagets resultat. Under 2001 anskaffade Bolaget dokumentation från Analytecon SA till en kostnad av 1 796 TSEK. Denna dokumentation var tänkt att ligga till grund för del av den tänkta registreringsfilen för Reumacon. Avskrivning har skett med 10% per år, dock att tillgången 2003 av försiktighetsskäl nedskrivits till 0 kr.

Bolaget har sedan 2013 vare sig forsknings- eller utvecklingskostnader.

NOT 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	1 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Samtliga koncessioner, patent, licenser och varumärken avser Bolagets tidigare verksamhet inom Life science. Avskrivning enligt plan har skett med 10 % per år, dock att tillgången 2003 av försiktighetsskäl nedskrivits till 0 kr

NOT 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 867	26 890
Nyanskaffningar	633	40 978
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Korrigerig avseende föregående års not	169	0
	68 669	67 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 486	-455
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 927	-1 030
	-3 413	-1 485
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	1 986	1 996
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-10	-10
Årets uppskrivningar	0	0
	1 976	1 986
Redovisat värde vid årets slut	67 231	68 367
Verkligt värde	79 312	75 000

Beräkning av verkligt värde

Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till bokfört värde. Bolaget har under 2016 eller senast i samband med årsskiftet 2016–2017 genomfört en värdering av alla koncernens fastigheter av en extern, oberoende part. Marknadsvärde är det bedömda belopp som skulle inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheter är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

NOT 11 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 373	50
Inköp, koncerninterna	0	3 143
Inköp, externa	120	30 388
Resultat från kommanditandelar	0	0
	11 493	33 581
Ackumulerade uppskrivningar	0	0
	0	0
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	11 492	33 581

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för det totala antalet aktier.

Dotterbolaget Mellbyförvaltningsaktiebolag har nybildats under året.

Dotterföretag / Org.nr. / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Akterskeppet AB, 556315-0852, Göteborg	1 000	100	0
Slottsviken Stationen 4 AB, 556709-7596 Göteborg	1 000	100	1 023
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	1 550
Slottsviken Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	3 330
Slottsviken Verkmästaren 4 AB, 556710-0473, Göteborg	1 000	100	4 920
Conpharm Industriförvaltnings AB, 559023-2988, Göteborg	22 569 940	100	519
Mellbyförvaltningsaktiebolag, 559084-7249, Göteborg	500 000	100	50
			11 493

NOT 12 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	917	0
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 317	782
Långfristiga fordringar på Slottsviken Stationen AB	3 155	2 820
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	7 402	6 387
Redovisat värde vid årets slut	12 790	9 988
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	237	5877
Långfristiga skulder till Slottsviken Verkmästaren 4 AB	0	700
Långfristiga skulder till Slottsviken Mellby Förvaltning AB	278	786
Långfristiga skulder till Conpharm Industriförvaltning AB	519	522
Långfristiga skulder till Slottsviken Akterskeppet AB	0	125
	1 034	8 010

NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 620	1 619	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 130	15 827	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	38 197	28 116	0	0
	43 947	45 562	0	0

NOT 14 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	39	39	0	8 010
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0	0	0
	39	39	0	8 010

NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kreditlimit	0	100	0	0
Outnyttjad del	0	-5	0	0
	0	95	0	0

NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	717	1 361	0	0
Räntor	66	47	0	0
Personal och styrelse	333	288	333	288
Revision	75	55	75	40
Övriga poster	355	199	97	31
	1 545	1 951	505	359

NOT 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Under 2016 genomfördes inga avyttringar av bolag.

	2016-12-31	2015-12-31
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		
Koncernen		
Verkligt värde av de avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	0	0
<i>Rörelsefordringar</i>	0	0
<i>Likvida medel</i>	0	0
Summa tillgångar	0	0
Lån	0	0
Rörelseskulder	0	0
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar	0	0
Utbetald köpeskilling	0	0
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
Påverkan på likvida medel (Köpeskilling - likvida medel)	0	0

	2016-12-31	2015-12-31
Förvärv av dotterföretag		
Koncernen		
Verkligt värde av de förvärvade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande:		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	0	41 078
<i>Rörelsefordringar</i>	0	4 196
<i>Likvida medel</i>	0	2 943
Summa tillgångar	0	48 217
Lån	0	16 070
Rörelseskulder	0	59
Summa skulder och avsättningar	0	16 129
Köpeskilling	0	30 388
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	2 943
Påverkan på likvida medel (Köpeskilling - likvida medel)	0	27 445

NOT 18 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank (likvida medel)	2 793	1 314
	2 793	1 314
	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank (likvida medel)	929	203
	929	203

All ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga noter

NOT 19 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Fastighetsinteckningar	56 374	43 374
Aktier och andelar i koncernföretag	0	0
Summa	56 374	43 374
Eventalförpliktelser	0	0
Summa	0	0

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
Summa	0	0
Eventalförpliktelser		
Som komplementär i kommanditbolag	0	0
Borgensförbindelse för dotterbolags skuld	0	13 101
Summa	0	13 101

NOT 20 Transaktioner med närstående

I samband med bolagets emission har bolaget betalat ut ersättningar för lämnade emissionsgarantier. Peter Hamnebo (med närstående bolag) och Jakob Österberg (med närstående bolag) har därvid erhållit 185 TSEK vardera i garantiersättning. Ersättningen har bestämts på samma sätt som motsvarande avtal tecknade med externa parter, och styrelsen bedömer dessa ersättningar som marknadsmässiga.

Göteborg 3 april 2017



Peter Hamnebo
Styrelseordförande



Jakob Österberg
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*



Fredrik Österberg
Styrelseledamot

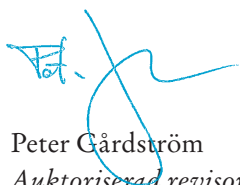


David Rönnergård
Styrelseledamot



Berit Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 april 2017.



Peter Gårdström
Auktoriserad revisor
BDO GÖTEBORG AB

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), Org.nr. 556229-2820

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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.

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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande

direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) för år 2016 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 bolagets 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. Den 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 4 april 2017



Peter Gårdström
Auktoriserad revisor BDO GÖTEBORG AB

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2016 valdes Peter Hamnebo, Berit Nilsson, Fredrik Österberg, David Rönnergård och Jakob Österberg till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan januari 2013.

Jakob Österberg *Styrelseledamot & verkställande direktör*

Jakob Österberg är styrelseledamot sedan januari 2013 och är född 1979. Han har ett flertal styrelseuppdrag, inklusive i Bolagets huvudägare Lackarebäck Holding AB och andra bolag inom Lackarebäcksfären. Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

1 396 051 A-aktier samt 3 141 841 B-aktier.

Peter Hamnebo *Styrelseordförande*

Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam vid samt Advokatfirman Två Lejon KB, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 1 788 648 B-aktier.

Berit Nilsson *Styrelseledamot*

Berit Nilsson är styrelseledamot sedan 2016 och är född 1954. Nilsson är Civilingenjör med mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit Fastighetschef vid Statens Fastighetsverk och Byggchef vid Svenska Bostäder.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 0 B-aktier.



Fredrik Österberg *Styrelseledamot*

Fredrik Österberg är född 1975 och ledamot av styrelsen sedan 2016, och har dessförinnan varit aktiv i valberedningen i flera år. Österberg är entreprenör och även som ledamot i valberedningen.

AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

2 053 552 A-aktier och 2 964 606 B-aktier.



David Rönnegård *styrelseledamot*

David Rönnegård, född 1976, är ekonomie doktor och forskar och föreläser om bolagsstyrning, affärsetik och hållbarhetsfrågor. Styrelseledamot sedan 2015.

AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 0 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: till Bolaget rapporterat innehav per 2016-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring.

Valberedning

Vid årsstämman 2016 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (Bolagets styrelseordförande, sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Valberedningen sammankallades under vintern 2016.

Årsstämman gav valberedningen till uppgift att till kommande årsstämma lämna förslag till styrelse och ordförande i styrelsen, arvoden för styrelsens medlemmar, revisor och arvodering av revisor, valberedning, samt ordförande vid årsstämman.

Revisor

Bolagets revisor är revisionsbolaget BDO Göteborg AB (BOX 31094, 400 32 Göteborg) med Peter Gårdström som huvudansvarig revisor. Peter Gårdström är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Finansiell kalender

2017 APRIL 24	Årsstämma	2017 MAJ 16	Delårsrapport (januari–mars)
2017 AUG. 22	Delårsrapport (april–juni)	2017 NOV. 11	Delårsrapport (juli–september)
2018 FEB. 27	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på www.slottsviken.se .	

Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls måndagen den 24 april 2017 klockan 15.00 i World Trade Center, Mössans Gata 18, Göteborg. Rösträtsregistrering påbörjas klockan 14.30.

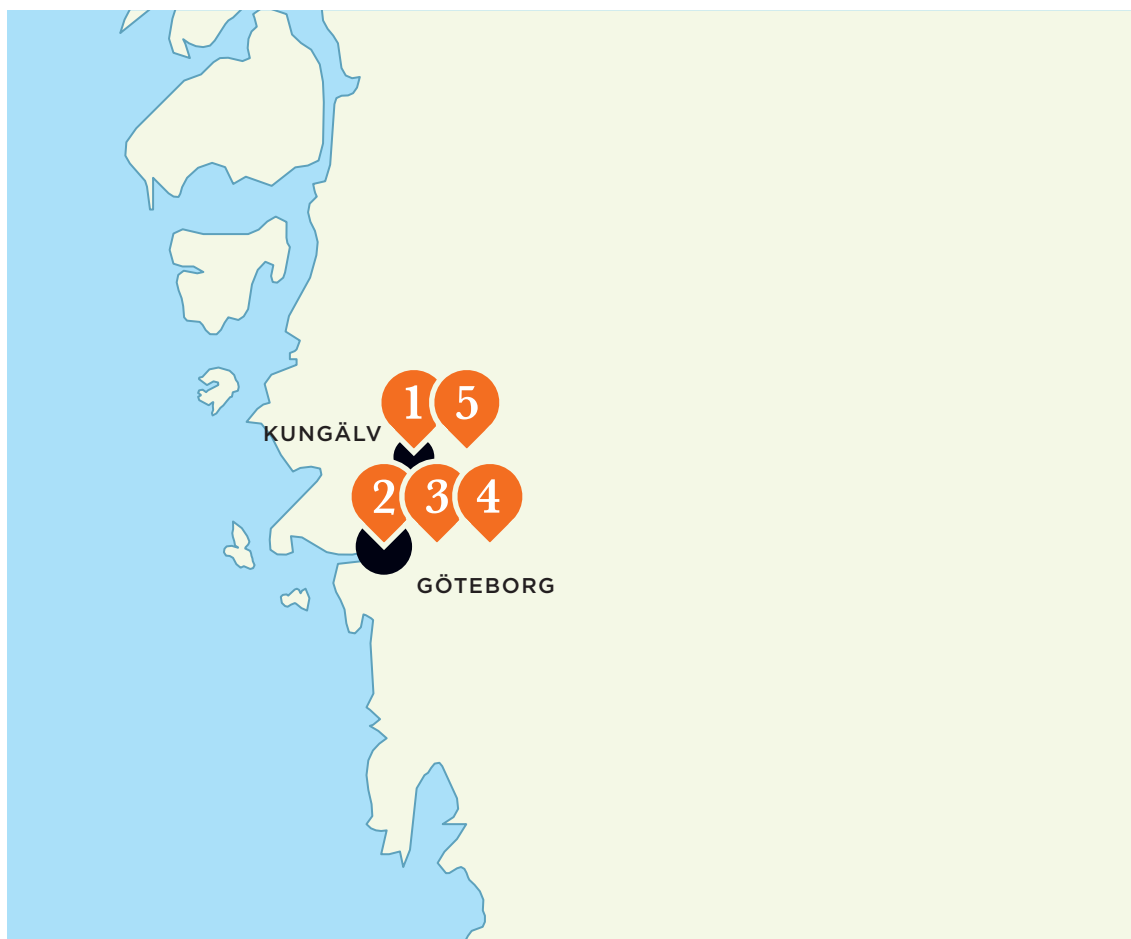
Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2017-04-18, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2016-04-18 per post till Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg, per telefon till 018-19 49 50 eller per e-post till info@slottsviken.se.

Vid anmälan skall aktieägarens (och, i förekommande fall, ombudets) namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella biträden som skall delta anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företes vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.slottsviken.se. Den som företräder juridisk person skall uppvisa kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling, vilken utvisar behörig rättsbevisare. Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Sådan tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträtsregistrering, måste vara genomförd senast 2016-04-18, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

Fullständig kallelse innehållande dagordning finns publicerad på Bolagets webbplats www.slottsviken.se.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Antal	Gatuadress	Ort	Förvärvs- tidpunkt	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m ²)					Total yta (kvm)	Markyta (kvm)	Tax.värde (MSEK)
						Bostäder	Vård/Omsorg	Handel	Logistik	Industri/ Verkstad			
1. Stationen 4	1	Ytterby Torg 11-13	Kungälv	Q3 2013	2007	1053	200	-	-	-	1253	3D-fastighet	16,2
2 Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkotttegatan 1	Mölnådal	Q2 2013	1982	-	-	444	-	-	444	996	1,9
3 Mellby 11:2	1	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	1987, 1989	-	-	-	-	2888	2888	8171	11,5
4 Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)	2	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	2003, 2004	-	-	-	-	1774	1774	5760	3,0
5 Verkmästaren 4	1	Teknikergatan 5	Kungälv	Q4 2015	2008	-	-	-	1208	-	1208	4042	0
Summa	7				1997	1053	200	444	1208	4662	7567	18969	32,6





Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018-19 49 50 • info@slottsviken.se