

LACKAREBÄCK HOLDING AB

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG (PUBL)

ERBJUDANDEHANDLING

23 APRIL 2019

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare, i framförallt Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Hongkong, Singapore, Taiwan, Brasilien eller Förenta staterna eller i något annat land där lämnande av Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Den 22 mars 2019 lämnade Lackarebäck Holding AB, organisationsnummer 556864-1475, (nedan "**Lackarebäck**" eller "**Budgivaren**") ett offentligt konstanterbjudande till övriga aktieägare i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, (nedan "**Slottsviken**") om förvärv av samtliga aktier i Slottsviken som inte redan innehas av Budgivaren på de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**" och "**Erbjudandehandlingen**").

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt.

Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte. Informationen om Slottsviken på sidorna 13 – 39 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Slottsviken. Budgivaren garanterar därför inte, och tar inget ansvar för, att informationen om Slottsviken är korrekt och fullständig. Förutom där så uttryckligen anges har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisorer.

Vissa siffror i Erbjudandehandlingen kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de avtal som ingås mellan Budgivaren och aktieägare i Slottsviken med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagstyrning från den 1 april 2018 ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Erbjudandehandlingen har inte godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 3 § lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2a kap. 9 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Framtidsinriktad information

Information i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis innefatta orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Budgivarens och Slottsvikens kontroll.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande av denna Erbjudandehandling. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning eller regleringar, friskriver sig Budgivaren uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Budgivaren eller Slottsviken har gjort eller kan komma att göra.

Viktig information till aktieägare i Slottsviken utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet förutsätter att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Aktieägare som inte är bosatta eller har sitt säte i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning.

Erbjudandehandlingen, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i eller till Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Hongkong, Singapore, Taiwan, Brasilien eller Förenta staterna eller till något annat land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet ("**Begränsade Jurisdiktioner**"). Budgivaren kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i någon Begränsad Jurisdiktion genom post, något kommunikationsmedel som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats eller genom något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och Internet) i någon Begränsad Jurisdiktion och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från någon Begränsad Jurisdiktion. Varken Erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer att eller får postas eller spridas på annat sätt i eller till någon Begränsad Jurisdiktion.

Budgivaren kommer inte att redovisa någon likvid enligt Erbjudandet i eller till aktieägare i någon Begränsad Jurisdiktion. Erbjudandehandlingen skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i någon Begränsad Jurisdiktion. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i någon Begränsad Jurisdiktion, får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Inget innehåll i Erbjudandehandlingen utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja aktier i någon Begränsad Jurisdiktion eller någon annan jurisdiktion i vilken ett sådant erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lag eller annan föreskrift.

Oaktat det föregående förbehåller sig Budgivaren rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta eller har sitt säte i Sverige om Budgivaren, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIG INFORMATION.....	2
ERBJUDANDET I SAMMANDRAG.....	4
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I SLOTTSVIKEN.....	5
BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET	8
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	9
INFORMATION OM BUDGIVAREN SAMT BESKRIVNING AV ERBJUDANDETS FINANSIERING	12
KORTFATTAD BESKRIVNING AV SLOTTSVIKEN	13
UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION FÖR SLOTTSVIKEN I SAMMANDRAG.....	17
SLOTTSVIKENS BOLAGSORDNING	20
SLOTTSVIKENS BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018.....	23
VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	40
ADRESSER	42

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Aktieägarna i Slottsviken erbjuds ett kontant vederlag om 0,59 kronor för varje aktie i Slottsviken som inte redan ägs av Budgivaren, dvs. 3 079 322 A-aktier och 24 765 789 B-aktier. Erbjudandet motsvarar således ett totalt värde om cirka 16,4 miljoner kronor.

Vederlag: 0,59 kronor per aktie av serie A eller serie B i Slottsviken.
Det erbjudna vederlaget för aktierna kommer att justeras om Slottsviken genom utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

Acceptperiod: 24 april 2019 – 22 maj 2019
Beräknad likviddag: omkring den 14 maj 2019 (för accepter inkomna 24 april – 7 maj)
omkring den 29 maj 2019 (för accepter inkomna 8 maj – 22 maj)

FINANSIELL KALENDER FÖR SLOTTSVIKEN

Slottsvikens årsstämma beräknas hållas den 25 april 2019.

Slottsvikens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019 beräknas offentliggöras 27 maj 2019.

Slottsvikens delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019 beräknas offentliggöras 22 augusti 2019.

SLOTTSVIKEN A-AKTIE

ISIN-kod: SE0000102840
FISN (ISO 18772): SLOTTSVIK/SH A
CFI (ISO 10962): ESVUFR
Kortnamn: SLOTT A
Marknad: Spotlight Stock Market

SLOTTSVIKEN B-AKTIE

ISIN-kod: SE0000102857
FISN (ISO 18772): SLOTTSVIK/SH B
CFI (ISO 10962): ESVUFR
Kortnamn: SLOTT B
Marknad: Spotlight Stock Market

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I SLOTTSVIKEN

Erbjudandet

Lackarebäck förvärvade den 21 mars 2019 350 000 B-aktier i Slottsviken. Efter förvärvet uppgick Budgivarens tillsammans med närstående ägande i Slottsviken till cirka 17,75 procent av det totala antalet utestående aktier och cirka 30,01 procent av det totala antalet utestående röster i Slottsviken. Budplikt uppkom därmed enligt bestämmelserna i Takeover-reglerna.

Mot bakgrund av ovanstående offentliggjorde Budgivaren den 22 mars 2019 klockan 08.30 ett kontanterbjudande till aktieägarna i Slottsviken att överlåta samtliga aktier i Slottsviken till Budgivaren. Aktierna i Slottsviken är listade på Spotlight Stock Market, organisationsnummer 556736-8195 ("**Spotlight Stock Market**" eller "**Spotlight**").

Budgivaren erbjuder 0,59 kronor kontant per aktie i Slottsviken. Erbjudandet omfattar samtliga aktier i Slottsviken som inte redan ägs av Budgivaren, det vill säga 3 079 322 A-aktier och 24 765 789 B-aktier. Det motsvarar ett totalt värde av Erbjudandet om cirka 16 428 615 kronor, baserat på totalt 33 854 910 utestående aktier i Slottsviken.

Erbjudandet motsvarar en negativ premie om cirka 11,3 procent jämfört med stängningskursen om 0,665 kronor på Spotlight avseende A-aktier i Slottsviken samt en premie om cirka 0,9 procent jämfört med stängningskursen om 0,585 kronor på Spotlight avseende B-aktierna i Slottsviken den 21 mars 2019. Vidare motsvarar Erbjudandet en negativ premie om cirka 24,0 procent baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen om 0,776 kronor för A-aktierna i Slottsviken samt en negativ premie om cirka 3,7 procent baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen om 0,613 kronor för B-aktierna i Slottsviken under de senaste tjugo (20) handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet. Den volymviktade genomsnittliga betalkursen för aktierna har beräknats baserat på handelsdata från Spotlight.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandet är inte föremål för fullföljandevillkor.

Lackarebäck's ägande i Slottsviken

Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen äger Budgivaren tillsammans med närstående 1 979 678 A-aktier och 4 030 121 B-aktier i Slottsviken, vilket motsvarar cirka 17,75 procent av det totala antalet utestående aktier och cirka 30,01 procent av totalt antal utestående röster i Slottsviken. Vidare kontrollerar Lackarebäck tillsammans med närstående ytterligare 103 221 A-aktier och 376 972 B-aktier via kapital- och pensionsförsäkringar. Slutligen har Lackarebäck genom närstående lånat ut 90 000 B-aktier till tredje part.

Budgivaren har tillsammans med närstående under de senaste sex månaderna före Erbjudandets offentliggörande gjort följande förvärv av aktier i Slottsviken:

- Köp den 21 december 2018 av 22 205 B-aktier till ett pris av 0,55 kronor per aktie
- Köp den 1 januari 2019 av 501 616 B-aktier till ett pris av 0,54 kronor per aktie
- Köp den 21 mars 2019 av 350 000 B-aktier till ett pris av 0,59 kronor per aktie

Ovanstående förvärv är att anses som så kallade föraffärer enligt Takeover-reglerna. I enlighet med Takeover-reglerna får villkoren i budet avseende B-aktier i Slottsviken inte få vara mindre förmånliga i Erbjudandet än i föraffärerna.

Budgivaren har inte under de senaste sex månaderna före Erbjudandets offentliggörande förvärvat A-aktier i Slottsviken. Då Slottsvikens A-aktier och B-aktier skiljer sig åt endast i fråga om aktiernas röstvärde, erbjuds, i enlighet med grundprincipen i II.11 Takeover-reglerna, samma pris för A-aktierna som för B-aktierna.

Det erbjudna priset är det lägsta som Budgivaren får erbjuda enligt reglerna om budplikt i Takeover-reglerna.

Utöver ovanstående innehav äger eller kontrollerar Budgivaren inte några ytterligare finansiella instrument i Slottsviken som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Slottsviken vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande.

Budgivaren har inte under perioden från Erbjudandets offentliggörande till offentliggörandet av Erbjudandehandlingen förvärvat ytterligare aktier i Slottsviken. Budgivaren kan dock under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Slottsviken. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Intressekonflikt

Jakob Österberg är ägare, VD och styrelseledamot i Lackarebäck samt styrelseledamot och VD i Slottsviken. Fredrik Österberg är ägare i Lackarebäck och styrelseledamot i Slottsviken. Enligt avsnitt IV i Takeover-reglerna är Slottsvikens styrelse skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från oberoende expertis avseende Erbjudandet. Vidare ska acceptfristen i Erbjudandet löpa under minst fyra veckor. Dessutom är Jakob Österberg och Fredrik Österberg förhindrade att delta i Slottsvikens styrelses överläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet i enlighet med avsnitt II.18 och II.19 Takeover-reglerna.

Fairness opinion

Styrelsen i Slottsviken har meddelat Budgivaren att arbetet med att inhämta en fairness opinion gällande Erbjudandet har påbörjats och vidare att fairness opinion kommer att publiceras så snart som möjligt, dock senast två veckor före acceptperiodens utgång.

Rekommendation från Slottsvikens styrelse

Med anledning av vissa styrelseledamöters intressekonflikt (se ovan under avsnittet "Intressekonflikt") är Slottsvikens styrelse inte beslutför i frågor relaterade till Erbjudandet, och styrelsens skyldighet att offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet bortfaller därför enligt Takeover-reglerna. Enligt Takeover-reglerna kvarstår dock möjligheten för styrelseledamöter utan intressekonflikt att offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet. Det är vid tidpunkten för Erbjudandehandlingens offentliggörande inte känt för Budgivaren om eller när ett sådant uttalande kan komma att lämnas.

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för finansieringsvillkor. Budgivaren finansierar Erbjudandet genom tillgängliga kontanta medel.

Due diligence

Budgivaren har inte genomfört någon särskild företagsundersökning (s.k. due diligence-undersökning) rörande Slottsviken.

Slottsvikens bokslutskommuniké

Den 27 februari 2019 offentliggjorde Slottsviken sin bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018. Dokumentet återges i sin helhet på sidorna 24 – 39.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan Budgivaren och Slottsvikens aktieägare, ska regleras och tolkas enligt svensk rätt. Tvist rörande, eller med anledning av, Erbjudandet, ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Takeover-reglerna, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och

uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Budgivaren har av Aktiemarknadsnämnden erhållit dispens (Aktiemarknadsnämndens uttalande 2019:04) från skyldigheten att rikta Erbjudandet till aktieägare med hemvist i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Hongkong, Singapore, Taiwan, Brasilien och Förenta staterna.

Emissionsinstitut

Aktieinvest FK AB, organisationsnummer 556072-2596, ("**Aktieinvest**") är emissionsinstitut i samband med Erbjudandet.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

Erbjudandet lämnas på grund av den budplikt som uppkommit genom att Budgivaren förvärvat aktier i Slottsviken. Erbjudandet motiveras inte av någon ambition att förvärva hela Slottsviken. Budgivaren planerar inte att efter Erbjudandet verka för några väsentliga förändringar av Slottsvikens verksamhet eller strategiska planer. Inte heller planeras några förändringar med avseende på Slottsvikens ledning eller övriga anställda, inkluderat anställningsvillkor. Budgivaren gör bedömningen att Erbjudandet inte kommer få några effekter på sysselsättningen eller de platser där Slottsviken bedriver verksamhet.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, som upprättats av styrelsen för Budgivaren i samband med Erbjudandet. Den kortfattade beskrivningen av Slottsviken på sidorna 13 – 16 i Erbjudandehandlingen har upprättats av Budgivaren baserat på publikt tillgängligt material offentliggjort av Slottsviken om inte annat uppges. Styrelsen i Budgivaren försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Budgivaren överensstämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg den 23 april 2019

Lackarebäck Holding AB

STYRELSEN

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet lämnas i enlighet med Takeover-reglerna och Budgivaren erbjuder 0,59 kronor kontant för varje aktie av serie A eller serie B i Slottsviken som inte redan ägs av Budgivaren.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Det erbjudna vederlaget för aktierna kommer att justeras om Slottsviken genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning och värdeöverföring.

Villkor för Erbjudandet

Budgivaren uppställer inga villkor för Erbjudandets fullföljande.

Acceptperiod, rätt till förlängning av Erbjudandet och offentliggörande av utfall

Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 24 april 2019 till och med den 22 maj 2019.

Budgivaren förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet. En eventuell förlängning av acceptperioden kommer inte att medföra en fördröjning av redovisningen av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet. Meddelande om sådan förlängning av acceptperioden för Erbjudandet kommer att offentliggöras av Budgivaren genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga regler och bestämmelser.

Offentliggörande av utfall kommer att ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptperiodens slut och beräknas ske omkring den 24 maj 2019.

Direktregistrerade aktieägare i Slottsviken

En förtryckt anmälningssedel, en informationsbroschyr samt ett förfrankerat svarskuvert distribueras till de som är direktregistrerade aktieägare i Slottsviken omkring den 23 april 2019. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna i anmälningssedeln är korrekta.

Anmälningssedeln bör färdigställas, signeras och skickas in i god tid före sista dagen i acceptperioden till:

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
Box 7415
103 91 Stockholm
Tel: 08-5056 1795
E-mail: emittentservice@aktieinvest.se

Observera att anmälningssedeln måste vara Aktieinvest tillhanda senast klockan 17.00 den 22 maj 2019. Anmälan som skickas med post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Aktieinvest tillhanda till dess. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerade aktieägare i Slottsviken

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla Erbjudandehandling eller förtryckt anmälningssedel. Accept ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

Om aktierna i Slottsviken är pantsatta måste även panthavaren fylla i och underteckna anmälningssedeln som lämnas in och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs.

Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet när berörda värdepapper i Slottsviken ska levereras till Budgivaren.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Anmälningssedlar som inte är förtryckta samt erbjudandehandlingen finns tillgängliga på Lackarebäcks och Aktieinvests respektive hemsidor (www.lackareback.se och www.aktieinvest.se).

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare som har accepterat Erbjudandet har inte rätt att återkalla lämnad accept.

Bekräftelse och överföring av aktier i Slottsviken till spärrade VP-konton

Efter det att Aktieinvest har mottagit och registrerat korrekt ifyllt anmälningssedel kommer aktier i Slottsviken att överföras till ett för varje aktieägare i Slottsviken nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot.

Utbetalning av vederlag

För de som har accepterat Erbjudandet beräknas utbetalning av likvid kunna ske omkring den 14 maj 2019 för accepter inkomna 24 april 2019 – 7 maj 2019 och omkring den 29 maj 2019 för accepter inkomna 8 maj 2019 – 22 maj 2019.

I samband med utbetalning av likvid bokas aktierna i Slottsviken ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till innehavarens VP-konto där aktierna i Slottsviken fanns registrerade. Innehavare som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto, eller vars avkastningskonto är ett bankgiro eller plusgiro, får utbetalning genom utbetalningsavi. Observera att även om aktierna i Slottsviken är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Tvångsinlösen och avnotering

Skulle Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Budgivaren, direkt eller indirekt, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av totala antalet aktier i Slottsviken kan Budgivaren komma att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Slottsviken i enlighet med tillämpliga regler i aktiebolagslag (2005:551). Budgivaren avser i sådana fall även att verka för att aktierna i Slottsviken avlistas från Spotlight Stock Market.

Information om behandling av personuppgifter

De som accepterar Erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter, till exempel namn, adress och personnummer, till Aktieinvest, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen. Personuppgifter som tillhandahålls Aktieinvest kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att administrera Erbjudandet. Personuppgifter som erhållits från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag som Aktieinvest samarbetar med. Adressuppgifter kan komma att erhållas av Aktieinvest genom ett automatiskt förfarande som utförs av Euroclear. Ytterligare information om Aktieinvests behandling av personuppgifter och dina rättigheter kan erhållas från Aktieinvest kontor på adress enligt ovan, som också accepterar förfrågningar om korrigerings av personuppgifter.

Övrigt

Aktieinvest är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att Aktieinvest utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en person som accepterar Erbjudandet (en "**Deltagare**") betraktas som kund hos Aktieinvest. Vid accept av Erbjudandet betraktas en Deltagare som kund endast om Aktieinvest har lämnat råd till Deltagaren eller annars har

kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet, eller om Deltagaren har accepterat Erbjudandet via Aktieinvests kontor eller internetbank eller telefonbank. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Varje Deltagare ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande Erbjudandet vänligen kontakta Aktieinvest på telefonnummer 08-50651795. Information finns tillgänglig på Aktieinvests webbplats www.aktieinvest.se och på Lackarebäcks webbplats www.lackareback.se.

INFORMATION OM BUDGIVAREN SAMT BESKRIVNING AV ERBJUDANDETS FINANSIERING

Lackarebäck Holding AB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556864-1475 och styrelsens säte är Göteborg. Bolagets adress är Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg. Lackarebäck ägs av Jakob Österberg och Fredrik Österberg.

Verksamheten i Lackarebäck grundades ursprungligen 2005 och har redan från starten varit inriktad på investeringar inom fastighetssektorn. Lackarebäcks huvudsakliga investering är idag innehavet i intressebolaget Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) vilket bolag beskrivs mer utförligt nedan under avsnittet "Kortfattad beskrivning av Slottsviken". Lackarebäck har under de senaste åren varit aktivt engagerad i Slottsvikens utveckling och företrädare för Lackarebäck medverkar i såväl valberedning och styrelse som ledning. Lackarebäck är sedan flera år största ägare och äger för närvarande tillsammans med närstående cirka 17,75 procent aktierna och cirka 30,01 av rösterna i Slottsviken. Ytterligare information om Lackarebäck, inklusive kontaktuppgifter, finns på bolagets hemsida www.lackareback.se.

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för finansieringsvillkor. Budgivaren finansierar Erbjudandet genom tillgängliga kontanta medel.

Budgivarens innehav i Slottsviken

Budgivaren äger tillsammans med närstående vid Erbjudandehandlingens offentliggörande 1 979 678 A-aktier och 4 030 121 B-aktier i Slottsviken, vilket motsvarar cirka 17,75 procent av det totala antalet utestående aktier och cirka 30,01 procent av totalt antal utestående röster i Slottsviken. Vidare kontrollerar Lackarebäck tillsammans med närstående ytterligare 103 221 A-aktier och 376 972 B-aktier via kapital- och pensionsförsäkringar. Slutligen har Lackarebäck genom närstående lånat ut 90 000 B-aktier till tredje part.

Utöver ovanstående innehav äger eller kontrollerar Budgivaren inte några ytterligare finansiella instrument i Slottsviken som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Slottsviken vid tidpunkten för Erbjudandehandlingens offentliggörande.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV SLOTTSVIKEN

Beskrivningen av Slottsviken är upprättad av Budgivaren. Samtlig information om Slottsviken i Erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Slottsviken. Informationen om Slottsviken i Erbjudandehandlingen har inte granskats av Slottsvikens styrelse, och Budgivaren garanterar inte, och tar inget ansvar för, att informationen om Slottsviken är korrekt eller fullständig.

Introduktion

Slottsviken grundades 1983 och noterades på Spotlight Stock Market (dåvarande AktieTorget) under 1997. Slottsviken bedrev ursprungligen verksamhet inom Life Science-sektorn. Efter beslut av en enig bolagstämma 2013 bedriver Slottsviken verksamhet inom fastighetssektorn. Verkställande direktör sedan 2013 är Jakob Österberg.

Verksamhetens inriktning

Slottsviken förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2018 till 60 MSEK. De årliga hyresintäkterna uppgick under räkenskapsåret 2018 till 6 MSEK. Förvaltat area uppgick vid utgången av 2018 till 6 700 kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 5 procent, verkstad och industri 79 procent samt logistik för 16 procent av arean. Fastighetsbeståndet är beläget i västra Sverige med fokus på Mölndal, Partille och Kungälv. Därutöver bedriver Slottsviken utvecklingsprojekt i Göteborg och Orust.

Strategisk målsättning

Slottsviken har som strategiskt mål att expandera och målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor.

Aktiekapitalet

Slottsviken har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Markets lista. A-aktien handlas under kortnamnet SLOTT A och har ISIN-kod SE0000102840. B-aktien handlas under kortnamnet SLOTT B och har ISIN-kod SE0000102857.

Slottsvikens aktiekapital uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2018 till 3 385 491 kronor. Antalet utestående aktier i Slottsviken uppgick per dagen för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen 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 aktier av serie B innehar röstvärde 1. Kvotvärdet för både A- och B-aktier uppgår till 0,10 kr per aktie.

Enligt bolagsordningen har Slottsviken därutöver även rätt att utge preferensaktier, men några preferensaktier har dock aldrig utgivits. Det finns inte heller några utestående konvertibler eller teckningsoptioner.

Det finns ingen bestämmelse i Slottsvikens bolagsordning som begränsar rätten att överlåta aktier eller begränsar utövandet av rösträtt. Såvitt Budgivaren känner till finns inte heller avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier eller begränsar utövandet av rösträtt.

Aktiekapitalets utveckling över tiden

Registrerings- datum	Händelse	Kvot- värde (SEK)	Förändring av antalet aktier	Förändring av aktie- kapital (SEK)	Totalt antal aktier	varav serie A	varav serie B	Totalt aktie- kapital (SEK)
1983-06-16	Bolagsbildning	100	3 300	330 000	3 300	em	em	330 000
1984-09-19	Nyemission	100	2 700	270 000	6 000	em	em	600 000
1984-12-05	Nyemission	100	2 400	240 000	8 400	6 000	2 400	840 000
1986-06-17	Split 1:100	1	831 600	0	840 000	600 000	240 000	840 000
1986-06-17	Nyemission	1	111 000	111 000	951 000	600 000	351 000	951 000
1988-03-14	Nyemission	1	20 000	20 000	971 000	600 000	371 000	971 000
1990-11-20	Konvertering	1	149 160	149 160	1 120 160	600 000	520 160	1 120 160
1992-03-26	Nyemission	1	1 671 280	1 671 280	2 791 440	1 581 693	1 209 747	2 791 440
1993-10-12	Konvertering	1	200 040	200 040	2 991 480	1 581 693	1 409 787	2 991 480
1996-08-28	Nyemission	1	4 085 840	4 085 840	7 077 320	3 690 617	3 386 703	7 077 320
1996-09-02	Konvertering	1	16 200	16 200	7 093 520	3 690 617	3 402 903	7 093 520
1997-09-25	Nyemission	1	1 773 380	1 773 380	8 866 900	4 613 271	4 253 629	8 866 900
1999-08-12	Nyemission	1	886 689	886 689	9 753 589	5 074 598	4 678 991	9 753 589
2001-07-20	Nyemission	1	1 531 381	1 531 381	11 284 970	5 074 598	6 210 372	11 284 970
2003-08-07	Nedsättning	0,10	0	-10 156 473	11 284 970	5 074 598	6 210 372	1 128 497
2014-02-14	Nyemission	0,10	11 284 970	1 128 497	22 569 940	5 074 598	17 495 342	2 256 994
2015-05-07	Omstämpling	0,10	0	0	22 569 940	5 059 000	17 510 940	2 256 994
2016-09-02	Nyemission	0,10	11 284 970	1 128 497	33 854 910	5 059 000	28 795 910	3 385 491

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgår till cirka 1 091. De tio största aktieägarna innehade totalt cirka 63 procent av totala antalet aktier och cirka 72 procent av totala antalet röster i Slottsviken. Största ägare är Lackarebäck Holding AB. Andra större ägare är Carl-Magnus Adolfsson och Daniel Stensiö AB.

Ägare	A-aktier	B-aktier	% Aktier	% Röster
Lackarebäck Holding AB	1,366,704	3,399,763	14.1%	21.5%
Adolfsson, Carl-Magnus	750,470	2,690,638	10.2%	12.8%
Daniel Stensiö AB	54,668	2,979,761	9.0%	4.4%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	106,821	2,012,096	6.3%	3.9%
BK Julius Bär & Co, W8IMY	550,566	1,488,444	6.0%	8.8%
Tonicton, Tony	0	1,800,000	5.3%	2.3%
H30 Holding AB	0	1,634,448	4.8%	2.1%
Helenedal Kapital AB	536,327	410,061	2.8%	7.3%
Skandinaviska Enskilda Banken, W8IMY	614,168	258,652	2.6%	8.1%
Dahlqvist, Bengt	510	750,000	2.2%	1.0%
Tio största ägare totalt	3,980,234	17,423,863	63.2%	72.1%
Övriga ägare	1,078,766	11,372,047	36.8%	27.9%
Totalt	5,059,000	28,795,910	100.0%	100.0%

Källa: Euroclear per 29 mars 2019 med senare av Budgivaren kända förändringar

Noter:

(1) Lackarebäck Holding AB är närstående till Jakob Österberg och Fredrik Österberg och är Budgivare i Erbjudandet

(2) H30 Holding AB är närstående till Peter Hamnebo

(3) Helenedal Kapital AB är genom koncernförhållande närstående till Budgivaren i Erbjudandet Lackarebäck Holding AB

Utdelning och utdelningspolicy

Slottsviken har som nuvarande policy att inte lämna utdelning. Inte heller historiskt har någon utdelning lämnats.

Väsentliga avtal

Budgivaren har inte kännedom om några aktieägaravtal mellan aktieägare i Slottsviken. Budgivaren har vidare inte kännedom om några väsentliga avtal som Slottsviken är part i och som får verkan eller ändras eller upphör att gälla om kontrollen över Slottsviken förändras som följd av ett offentligt uppköpserbud. Budgivaren har inte heller kännedom om avtal mellan Slottsviken och styrelseledamöter eller anställda som föreskriver ersättningar om dessa säger upp sig, sägs upp utan skälig grund eller om deras anställning upphör som följd av ett offentligt uppköpserbud avseende aktier i Slottsviken.

Innehav av egna aktier

Slottsviken innehar inga egna aktier.

Bemyndiganden

Vid årsstämman den 19 april 2018 beslutade aktieägarna i Slottsviken att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier, preferensaktier och/eller konvertibla skuldebrev med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Slottsvikens aktiekapital skall genom emissionerna med eventuell efterföljande konvertering av konvertibla skuldebrev kunna ökas med upp till 5 642 485 kronor, motsvarande utgivning av 56 424 850 aktier, under förutsättning att antalet aktier och aktiekapitalet efter emission och eventuell efterföljande konvertering ryms inom de gränser som framgår av bolagsordningen. Aktie, preferensaktie och konvertibla skuldebrev skall kunna ges ut, respektive konverteras till aktier, i såväl serie A som serie B.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Slottsviken har inte utfärdat ut något aktierelaterat incitamentsprogram.

Konvertibler och teckningsoptioner

Slottsviken har inte utfärdat några konvertibler eller teckningsoptioner.

Slottsvikens styrelse och ledning

Jakob Österberg - Styrelseledamot & verkställande direktör

Jakob Österberg är styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2013 och är född 1979. Han har styrelseuppdrag i Slottsvikens huvudägare Lackarebäck Holding AB (Budgivare i förevarande bud) och närstående 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: 1 396 051 A-aktier samt 4 058 384 B-aktier

Peter Hamnebo - Styrelseordförande

Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977.

Han är verksam som advokat vid 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: 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: 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. Han har mångårig erfarenhet inom företagsledning, entreprenörskap och fastigheter.

Aktieinnehav: 2 053 552 A-aktier och 3 838 427 B-aktier

Källa till ovan angivna aktieinnehav är Slottsvikens årsredovisning 2018 med senare av Budgivaren kända förändringar. Med aktieinnehav avses, i detta specifika sammanhang, såväl eget som närståendes, inklusive närstående bolag, samt ävenledes kapital- och pensionsförsäkringar och aktier utlånade till tredje part.

Revisor

Slottsvikens revisor är revisionsbolaget BDO Göteborg AB (adress Box 31094, 400 32 Göteborg) med Katarina Eklund som huvudansvarig revisor. Katarina Eklund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION FÖR SLOTTSVIKEN I SAMMANDRAG

Nedanstående utvalda historiska finansiella information avseende Slottsviken presenteras för räkenskapsåren 2018, 2017, och 2016 och är hämtad från Slottsvikens årsredovisningar för 2018, 2017 och 2016. Dessutom redovisas nyckeltal för perioden 2014 – 2018 hämtade från Slottsvikens årsredovisning 2018. Årsredovisningarna har reviderats av Slottsvikens revisor och är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Slottsvikens årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 finns tillgängliga på Slottsvikens hemsida slottsviken.se.

Slottsvikens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018 återfinns i sin helhet på sidorna 24 – 39 i Erbjudandehandlingen. Bokslutskommunikén har inte reviderats eller varit föremål för granskning av Slottsvikens revisor.

Resultaträkning för Koncernen i sammandrag

	Jan-dec. 2018	Jan-dec. 2017	Jan-dec. 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	7,023	7 910	7 598
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Summa intäkter	7,023	7 910	7 598
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	-1,844	-1 645	-1 510
Råvaror och förnödenheter	-50	-310	-139
Övriga externa kostnader	-3,632	-2 488	-2 962
Personalkostnader	-1,416	-1 255	-1 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1,688	-1 820	-1 937
Övriga rörelsekostnader	-356	-35	0
Rörelseresultat	-1,962	356	-213
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31	10	30
Resultat vid avyttring av fastighet	9 798	0	0
Resultat från intresseföretag	-320	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-806	-838	-1042
Resultat efter finansiella poster	6,741	-472	-1225
<i>Skatt</i>			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	6,741	-472	-1225
Resultat per aktie, kr	0.20	-0.01	-0,04
Antal utestående aktier	33 854 910	33 854 910	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	28 795 910	28 795 910

Balansräkning för Koncernen i sammandrag

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Tillgångar</i>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	49,274	67 900	67 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i intresseföretag	205	25	0
Fordringar på intresseföretag	25	25	0
Summa anläggningstillgångar	49,504	67 950	67 230
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager			
Lager av färdigvaror	121	0	145
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	922	365	919
Skattefordringar	243	101	49
Övriga kortfristiga fordringar	15,988	154	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266	305	185
Kassa och bank	1,049	3 442	2 793
Summa omsättningstillgångar	18,599	4 366	4 408
Summa tillgångar	68,102	72 317	71 638
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Aktiekapital	3,385	3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital	9,470	9 470	9 470
Annat eget kapital inkl periodens resultat	17,941	11 199	11 673
Summa eget kapital	30,797	24 054	24 528
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24,362	43 646	42 727
Övriga långfristiga skulder	7	23	39
Summa långfristiga skulder	24,369	43 669	42 766
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	800	1 390	1 219
Leverantörsskulder	1,590	964	886
Skatteskulder	113	33	339
Övriga kortfristiga skulder	7,147	234	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,286	1 972	1 545
Summa kortfristiga skulder	12,937	4 593	4344
Summa skulder	37,306	48 262	47110
Summa eget kapital och skulder	68,102	72 317	71 638

Nyckeltal

Nedan redovisas vissa nyckeltal för räkenskapsåren 2014 -2018 samt nyckeltalsdefinitioner. Såväl nyckeltal som definitioner är hämtade från Slottsvikens årsredovisning 2018.

	2018	2017	2016	2015	2014
Substansvärde per aktie, kr	1,22	1,16	1,11	0,93	0,85
Intäkter, MSEK	7,0	7,9	7,6	4,9	6,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,20	-0,01	-0,04	-0,08	-0,15
Förvaltningsarea, kvm	6 700	7 600	7 600	7 600	1 700
Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	60	83	80	75	30
Aktiekurs SLOTT B förändring under året	2%	-2%	-26%	0%	12%
Belåningsgrad	43%	54%	55%	61%	66%

Nyckeltalsdefinitioner

Belåningsgrad

Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Substansvärde

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde avseende koncernens fastighetsinnehav.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet i relation till antalet utestående aktier. Jämförelsetalen är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Marknadsvärde

Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas dock i koncernens balansräkning till bokfört värde. Ett urval av de enskilda fastigheterna värderas av externa, oberoende och auktoriserade värderare. 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. Fastigheterna 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.

SLOTTSVIKENS BOLAGSORDNING

Bolagsordning

§ 1 Bolagets firma är Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ).

§ 2 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.

§ 3 Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 1 128 497 kronor och högst 4 513 988 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 22 569 940 och högst 90 279 760. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier av serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktier av serie A får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 25 % av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugotvå kronor och femtio öre (22,50 kr) per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,625 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tjugotvå kronor och femtio öre (22,50 kr) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugotvå kronor och femtio öre (22,50 kr) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5,625 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugotvå kronor och femtio öre (22,50 kr) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5,625 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräknings av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2017 äga rum genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier enligt följande grunder. Beslut om inlösen av preferensaktier och det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas fattas av bolagsstämman eller, efter bemyndigande från bolagsstämman, av styrelsen.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt upp skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av trehundra (300) kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trehundra (300) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Omvandlingsförbehåll

På begäran av ägare av aktier av serie A ska aktier av serie A kunna omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandling ska genast anmälas för registrering och är verkställd när registrering har skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6 Styrelsen skall bestå av tre till tio ledamöter med högst tio suppleanter.

§ 7 Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter alternativt ett registrerat revisionsbolag.

§ 8 Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 9 På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling;

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängden.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - a. om fastställelse av balansräkningen och resultaträkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
 - b. ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
 - c. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorerna.
9. Val av antalet styrelseledamöter, styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare skall, för att få delta i bolagsstämma, anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, juldag eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 11 Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

SLOTTSVIKENS BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018

Slottsvikens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018, publicerad den 27 februari 2019, återges i sin helhet på de följande 16 sidorna (sidorna 24 – 39).



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

☐ 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 Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

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.

Denna information är sådan information som Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom VD:s försorg, för offentliggörande den 27 februari 2019.

Bokslutskommuniké avseende helåret 2018

Oktober–december 2018

	Okt.–dec. 2018	Juli.–sept. 2018	Okt.–dec. 2017
Substansvärde per aktie, SEK	1,22	1,17	1,16
Rörelseintäkt, TSEK	1 679	1 756	1 865
Resultat efter skatt, TSEK	8 509	-632	-184
Resultat per aktie, SEK	0,25	-0,02	-0,01

Januari–december 2018

	Jan.–dec. 2018	Jan.–dec. 2017
Rörelseintäkt, TSEK	7 023	7 910
Resultat efter skatt, TSEK	6 741	-472
Resultat per aktie, SEK	0,20	-0,01

Perioden i korthet

Resultat och ställning

För helåret 2018 summeras inäkterna fram till balansdagen till 7 023 TSEK (7 910 TSEK för helåret 2017). Resultat efter skatt uppgår till 6 741 TSEK (-472 TSEK). Resultatet påverkas av realisationsvinst från fastighetstransaktion. I resultatet ingår avskrivningar med 1 688 (1 820 TSEK). Resultat före avskrivningar uppgick således till 8 585 TSEK (1 348 TSEK).

För årets sista kvartal uppgick intäkterna till 1 679 TSEK (1 856 TSEK), och resultat efter skatt utföll med 8 509 TSEK (-184 TSEK). Även resultatet för fjärde kvartalet påverkas av ovan nämnda fastighetstransaktion. Därtill påverkas omsättningen negativt då Slottsviken inför fastighets-transaktionen friställt bostadsarea.

Substansvärdet ökade under perioden och uppgår på balansdagen till 1,22 kr per aktie.

Koncernens soliditet den 31 december 2018 beräknad på verkliga värden är 53 %, och på bokförda värden 45 %. Fastigheternas belåningsgrad uppgick vid samma tidpunkt till 43 %. I belåningsgraden ingår inte fastigheter som avtalats om försäljning under perioden men där tillträde har skett efter periodens utgång. Värdeförändring av fastighetsportföljen redovisas inte i resultaträkningen, till skillnad från de bolag som redovisar i enlighet med IFRS.

Slottsviken fortsätter alltså att investera i standardhöjande underhåll vilket påverkar det redovisade resultatet. Investeringarna i fastighetsförbättringar väntas på sikt bidra till en ökad hyresnivå.

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

Substansvärde

Substansvärdet steg under kvartalet till 1,22 kr per aktie vilket är 0,05 kr högre än föregående kvartal (1,17 kr). Större delen av förändringen hänförs till Bolagets avyttring av fastigheten Kungälv Stationen 4. Bokfört eget kapital per aktie var vid den 31 december 2018 0,91 kr per aktie (0,66 kr). Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,55 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 55 %, och med 40 % rabatt jämfört med bokfört värde.

Fastighetsförsäljning

Slottsviken avtalade om försäljning av fastigheten Stationen 4 via bolagsaffär den 6 november 2018 med åsatt fastighetsvärde om 34 MSEK.

Köpare är en bostadsrättsförening, och affären slutfördes sedermera den 14 januari 2019. I transaktionen förvärvade samtidigt Slottsviken åtta bostadsrätter av bostadsrättsföreningen vilka kommer att avyttras under 2019.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter bokslutsdatum har transaktionerna att förvärva fastigheten Rotorn 5, samt avyttringen av Stationen 4 genomförts. I övrigt bedömer styrelsen att inga väsentliga händelser att rapportera om har skett efter periodens utgång.

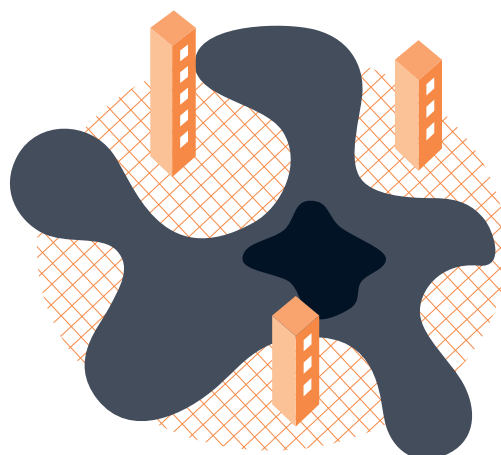
VD har ordet

Bolagets substansvärde, Slottsvikens fokusområde, fortsätter att öka. Återigen har också en transaktion genomförts som överstiger substansvärdet, vilket är glädjande. Genom försäljningen så har vi också minskat exponeringen och därmed risken gentemot bostadsmarknaden. Därtill har Slottsviken också förvärvat en fastighet i Kungälv, vilket kompletterar befintligt bestånd bra och skapar en attraktiv förvaltningsenhet.

Vi kommer också att fortsätta att utveckla och investera i befintliga fastigheter, vilket till delar har belastat redovisat resultat och kan komma att göra så även framöver. Syftet med

investeringarna är att öka fastighetsvärdena och därmed också Bolaget substansvärde.

Jakob Österberg
Verkställande direktör



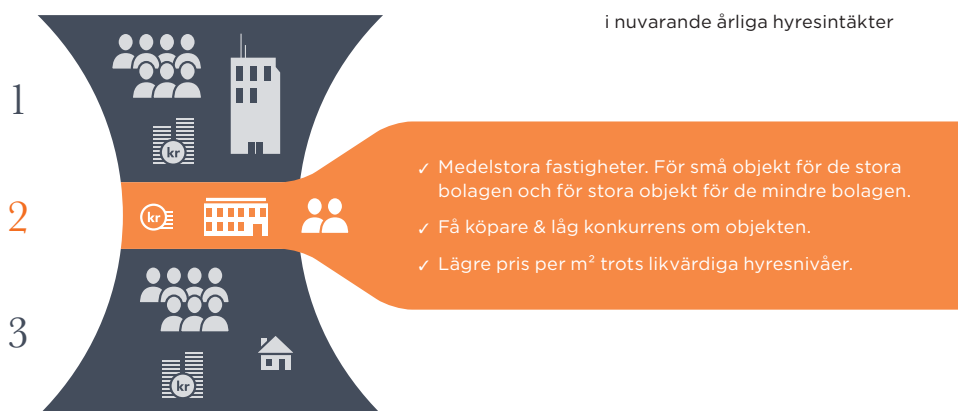
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

60 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

6 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



Slottsvikens verksamhet

Fastighetsbestånd

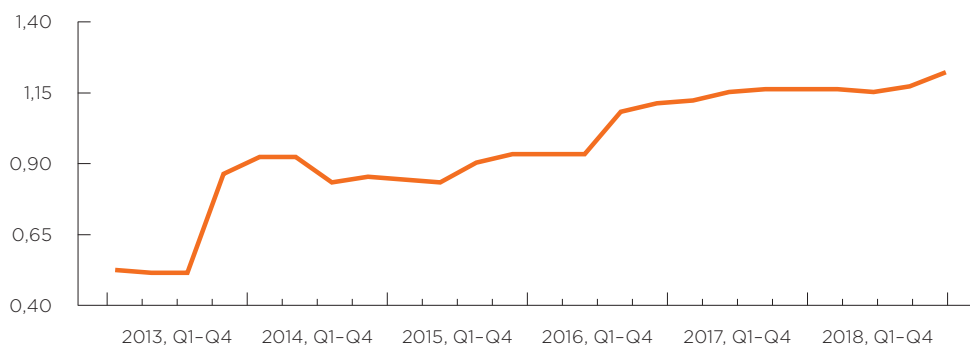
Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 60 MSEK fördelade på 6 700 kvadratmeter. Bolagets nuvarande fastighetsportfölj är koncentrerad till stadsnära lägen i västra Sverige. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkter summeras under perioden till 6 MSEK. Andelen lokaler för handel uppgår, fördelat på area, till 5 procent medan lokaler för verkstad och industri svarar för 79 procent samt logistik 16 procent.

Stadsnära lägen – fokus för expansion

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare för-

värv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i planprocesserna. 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, kr per aktie



Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt

Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,22 kr per aktie vid utgången av 2018, vilket var fem öre högre jämfört med utgången av föregående kvartal.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget noggsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 60 MSEK.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 31 december 2018 1,22 kr per aktie. Då Bolagets förlustavdrag ackumulerad av Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science överstiger

skillnaden mellan fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde har Bolaget 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, rele-



vans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på www.slottsviken.se

Där finns även ytterligare information om Bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

Kommande händelser

Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats www.slottsviken.se samt på Spotlight Stock Markets webbplats www.spotlightstockmarket.com

Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport januari-mars	2019-05-27
Delårsrapport januari-juni	2019-08-22
Delårsrapport januari-september	2019-11-25
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-27

Årsstämma

Bolagets årsstämma kommer att hållas 2019-04-25 på World Trade Center, Mässans Gata 18.

Kallelse till årsstämma kommer att publiceras i Post och Inrikes Tidningar, på Bolagets webbplats www.slottsviken.se samt på Spotlight Stock Markets webbplats www.spotlightstockmarket.com

Aktien och ägare

Spotlights äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolags noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på Spotlight Stock Markets 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.

Likviditetsgarant

Sedermera Fondkommision är från och med den 26 mars 2018 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.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2019 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.

Slottsvikens Fastighetsaktiebolags ägarstruktur

Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 1 091 (1 162) aktieägare den 28 december 2018. Bolagets huvudägare 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 4,88 % av rösterna respektive 10,0 % av kapitalet.

Slottsvikens tio största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,56	20,43
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	12,84
Daniel Stensiö AB	10,00	4,88
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	6,12	3,82
BK Julius Bär & Co	6,02	8,81
Tonicton, Tony	5,32	2,27
H3O Holding AB	4,83	2,06
Helenedal Kapital AB	2,80	7,27
Ljungren, Peter	2,62	3,01
Skandinaviska Enskilda Banken	2,58	8,06
Övriga	37,99	26,55

Fastighetsbestånd

Strategiskt belägna industri- och verkstadslokaler

Slottsviken förvärvade under 2015 industri- lokaler 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 46-52	Järnringen 46-52
Byggår	1987, 1989	2003, 2004
Bostadsarea	-	-
Lokalarea	2 888 m ²	1 774 m ²
Tomtareal	8 171 m ²	5 760 m ²
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. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om 1200 kvm.



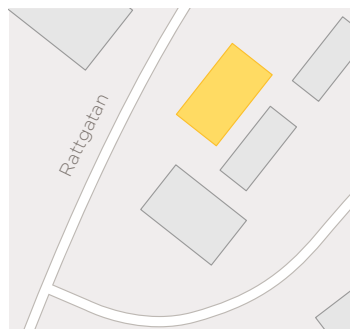
Fastighetsbeteckning	Verkmästaren 4
Adress	Teknikergatan 5
Byggår	2008
Bostadsarea	-
Lokalarea	1 208 m ²
Tomtareal	4 042 m ²
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	18 MSEK
Taxeringsvärde	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

Attraktiv fastighet i expansiva Kungälv

Slottsviken äger sedan 2019 Kungälv Rotorn 5. Byggnaden uppfördes 2008 och innehåller en livsmedelsproduktionsanläggning. Fastigheten är

belägen intill motorväg E6. För fastigheten finns det positivt planbesked vilket i framtiden kan komma att möjliggöra ytterligare byggnation. Arbeta med detaljplan beräknas påbörjas år 2021

Fastighetsbeteckning	Kungälv Rotorn 5
Adress	Rattgatan 8
Byggår	2008
Bostadsarea	-
Lokalarea	454 m ²
Tomtareal	3 028 m ²
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	7 MSEK
Taxeringsvärde	2 MSEK



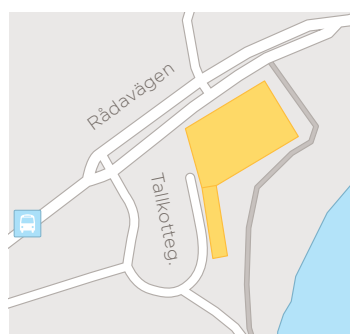
Kommersiella fastigheter i Mölndal

I Mölndal äger Slottsviken ett närcentrum vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 444 kvm butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostads-

område, där det nyligen färdigställts ytterligare 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
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	5 MSEK
Taxeringsvärde	2 MSEK



Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Okt-dec. 2018	Okt-dec. 2017	Jan-dec. 2018	Jan-dec. 2017
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	1 679	1 865	7 023	7 910
Övriga rörelseintäkter	0	0		0
Summa intäkter	1 679	1 865	7 023	7 910
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	-625	-304	1 844	-1 645
Råvaror och förnödenheter	-50	0	-50	-310
Övriga externa kostnader	-962	-555	-3 632	-2 488
Personalkostnader	-250	-389	-1 416	-1 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-283	-465	-1 688	-1 820
Övriga rörelsekostnader	-356	0	-356	-35
Rörelseresultat	-847	22	-1 962	356
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	30	2	31	10
Resultat vid avyttring av fastighet	9 798	0	9 798	0
Resultat från intresseföretag	-320	0	-320	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-152	-208	-806	-838
Resultat efter finansiella poster	8 509	-184	6 741	-472
Skatt				
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
Resultat efter skatt	8 509	-184	6 741	-472
Resultat per aktie, kr	0,25	-0,01	0,20	-0,01
Antal utestående aktier	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	28 795 910	28 795 910	28 795 910

Balansräkning

	2018-12-31	2018-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	49 274	66 625	67 900
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Aktier i intresseföretag</i>	205	525	25
<i>Fordringar på intresseföretag</i>	25	25	25
Summa anläggningstillgångar	49 504	67 175	67 950
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>	121	0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	922	817	365
<i>Skattefordringar</i>	243	483	101
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	15 998	141	154
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	266	231	305
<i>Kassa och bank</i>	1 049	2 118	3 442
Summa omsättningstillgångar	18 599	3 790	4 366
Summa tillgångar	68 102	70 965	72 317
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	3 385	3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 470	9 470
Annat eget kapital inkl periodens resultat	17 941	9 430	11 199
Summa eget kapital	30 797	22 286	24 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24 362	43 537	43 646
Övriga långfristiga skulder	7	49	23
Summa långfristiga skulder	24 369	43 586	43 669
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	800	380	1 390
Leverantörsskulder	1 591	1 085	964
Skatteskulder	113	157	33
Övriga kortfristiga skulder	7 147	549	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 286	2 921	1 972
Summa kortfristiga skulder	12 937	5 093	4 593
Summa skulder	37 306	48 679	48 262
Summa eget kapital och skulder	68 102	70 965	72 317

Kassaflödesanalys

	Jan-dec. 2018	Jan-sept 2018	Jan-dec 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 962	-1 115	356
Planmässiga avskrivningar	1 688	1 405	1 820
Utrangering av anläggningstillgångar	356	0	0
Erhållen ränta	6	1	10
Erlagd ränta	-712	-654	-838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-624	-364	1 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	-121	0	145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-16 504	-747	545
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	8 553	1 510	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 695	399	2 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-7 666	-630	-2 540
Avyttring av anläggningstillgångar	33 478	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 812	-630	-2 540
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-19 510	-1 093	-1 426
Nyemission	0	0	0
Nyupptagna låneskulder	0	0	2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 510	-1 093	1 074
Periodens kassaflöde	-2 393	-1 324	649
Likvida medel vid periodens början	3 442	3 442	2 793
Likvida medel vid periodens slut	1 049	2 118	3 442

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec. 2017
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	339	251	1 105	1 322
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Summa intäkter	339	251	1 105	1 322
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter	-50	0	-50	-380
Övriga externa kostnader	-773	-418	-2 146	-2 138
Personalkostnader	-237	-336	-1 403	-1 255
Övriga rörelsekostnader	-584	0	-584	0
Rörelseresultat	-1 305	-503	-3 078	-2 452
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	10 460	0	11 160	250
Ränteintäkter och liknande poster	-64	242	662	697
Räntekostnader och liknande resultatposter	39	-13	0	-109
Resultat efter finansiella poster	9 130	-274	8 744	-1 344
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	0	0	1 256	1 560
Resultat före skatt	9 130	-274	10 009	217
Skatt				
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
Resultat efter skatt	9 130	-274	10 009	217
Resultat per aktie, kr	0,27	-0,01	0,30	0,01
Antal utestående aktier	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	28 795 910	28 795 910	28 795 910

Balansräkning

	2018-12-31	2018-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>	66	330	330
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	10 420	10 883	8 283
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	13 649	13 720	16 403
<i>Andelar i intresseföretag</i>	205	525	25
<i>Fordringar hos intresseföretag</i>	25	25	25
Summa anläggningstillgångar	24 364	25 483	25 066
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>	121	0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	119	84	42
<i>Skattefordringar</i>	33	45	30
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	12 914	4	50
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	189	153	171
<i>Kassa och bank</i>	127	215	660
Summa omsättningstillgångar	13 503	501	922
Summa tillgångar	37 868	25 984	25 988
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital</i>	3 385	3 385	3 385
<i>Övrigt tillskuttet kapital</i>	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>	9 469	9 469	9 469
<i>Balanserat resultat</i>	8 851	8 851	8 634
<i>Periodens resultat</i>	10 009	-386	217
Summa eget kapital	34 004	23 609	23 995
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till koncernföretag</i>	621	668	633
Summa långfristiga skulder	621	668	633
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>	758	525	484
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	786	199	144
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 699	983	732
Summa kortfristiga skulder	3 243	1 707	1 360
Summa skulder	3 863	2 375	1 993
Summa eget kapital och skulder	37 868	25 984	25 988

Kassaflödesanalys

	Jan-dec. 2018	Jan-sept. 2018	Jan-dec. 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-3 087	-1 773	-2 452
Utrangering av projekt	264	0	0
Resultat i intresseföretag	320	0	0
Erhållen ränta	662	726	967
Erlagd ränta	0	-39	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 832	-1 086	-1 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	-121	0	145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-12 993	-23	311
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	1 883	347	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 063	-762	-1 229
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-3 160	-3 100	-25
Investering i intresseföretag	-500	0	250
Utdelningar från dotterbolag	700	700	0
Försäljning av dotterbolag	11 483	0	3 210
Erhållna koncernbidrag	1 265	0	0
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	2 754	2 683	-2 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 543	283	1 358
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	-12	35	-401
Nyemission	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12	35	-401
Periodens kassaflöde	-532	-444	-272
Likvida medel vid periodens början	660	660	932
Likvida medel vid periodens slut	127	215	660



Slottsviken Fastighetsaktieföretag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018-19 49 50 • info@slottsviken.se • ORGNR 55 62 29-28 20

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Följande är en sammanfattning av vissa skattefrågor i Sverige med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Den omfattar exempelvis inte: (i) aktier som innehas av handelsbolag eller kommanditbolag eller utgör lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som är näringsbetingade, (iii) de särskilda reglerna som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, (iv) aktier som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring, eller (v) aktier som ägs av ett utländskt bolag som bedriver verksamhet genom fast driftsställe i Sverige. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av aktieägare, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Slottsviken

För aktieägare i Slottsviken som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar sina aktier i Bolaget kan en skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Därvid kan särskilt noteras att A-aktier är inte av samma slag och sort som B-aktier. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan den s.k. schablonmetoden användas vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Slottsviken. Metoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom kapitalvinster, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget är 30 procent. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Slottsviken, kan kvittas fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier liksom andra marknadsnoterade delägarätter som beskattas som aktier (förutom mot andelar i värdepappersfonder och specialfonder som bara innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av återstående del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktig kapitalvinst, som inkomst av näringsverksamhet med en skattesats om 21,4 procent.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av hos bolaget får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom samma koncern under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En

kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars aktieinnehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttringen av aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker, eller under de föregående tio kalenderåren, har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel kan vara begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier medföra beskattning i innehavarens hemviststat eller i någon annan utländsk jurisdiktion beroende på innehavarens specifika omständigheter.

ADRESSER

Budgivaren

Lackarebäck Holding AB

Kyrkogatan 24

411 15 Göteborg

www.lackareback.se

Målbolaget

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)

Kyrkogatan 24

411 15 Göteborg

www.slottsviken.se

Telefon: 018-19 49 50

Emissionsinstitut

Aktieinvest FK AB

Emittentservice

Box 7415

103 91 Stockholm

www.aktieinvest.se

Telefon: 08-5056 1795