



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETS AKTIEBOLAG

Bokslutskommuniké & delårsrapport för kvartal 4 2015

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 sedan 1997 och handlas via INET Nordic, ett aktiehandels-system tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna.

Sammandrag för fjärde kvartalet

	Q4 2015	Q3 2015
Substansvärde per aktie, kr	1,13 kr	1,08 kr
Rörelseintäkt, tkr	2 098 tkr	1 604 tkr
Resultat efter skatt	-111 tkr	- 699 tkr
Resultat per aktie, kr	0,00 kr	- 0.03 kr

Perioden i korthet

Resultat och ställning

Rörelseintäkten under tredje kvartalet uppgick till 2 098 tkr jämfört med 732 tkr samma period 2014. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till koncernens större fastighetsinnehav, i linje med Slottsvikens strategi att expandera. Resultatet för kvartalet uppgår till -111 tkr (-478 tkr). I resultatet ingår avskrivningar om -535 tkr (-125 tkr).

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

Fastighetsförvärv

Slottsviken har, via bolagsaffär, förvärvat fastigheten Kungälv Verkmästaren 4, med åsatt fastighetsvärde om 18 mkr. Fastigheten är belägen centralt i Kungälv och hela fastigheten hyrs av ett statligt bolag. Hyresintäkterna uppgår till 1,3 mkr per år. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om 1 200 kvm. Bolaget är konsoliderat i koncernredovisningen från och med den 1 oktober 2015.

Slottsviken förvärvade under tredje kvartalet industri-lokaler i Partille med objektsvärde om 31,5 msek. Efter på kallad omförhandling av förvärsavtalen har en reducere-ring av köpeskillingen öveenskommit. Omförhandlingen innebär att bolagets skulder minskar med 6 mkr varvid bolagets anläggningstillgångar reduceras med motsvarande belopp. Förändringen påverkar inte bolagets resultat, eget kapital eller substansvärde.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att det efter periodens utgång inte har inträffat några väsentliga händelser att rapportera.

Verksamhetens inriktning

Slottsviken förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Vid sidan om fastighets-investeringar har Bolaget en begränsad, och under senare år minskande verksamhet inom affärsområde life science, i huvudsak knuten till förvaltning av immateriella rättig-heter. Fokus för framtiden riktas mot att expandera inom affärsområde Fastigheter.

Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt
Bolagets huvudsakliga långsiktiga mål är att genom värde-tillväxt öka Bolagets substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, som för övriga in-vestmentbolag, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde

om 1,13 kr per aktie vid utgången av fjärde kvartalet 2015 (1,08 kr 2015-09-30).

Substansvärde

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

Styrelsen bedömer att såväl tillgångarna inom affärsområde Life science som Bolagets skattemässiga underskott kan vara av väsentligt värde för Bolaget och dess aktieägare. Då värdena är svårbedömbara väljer styrelsen av försiktighetsskäl att i båda fallen för närvarande redovisa dessa till noll. Då Bolagets förlustavdrag överstiger skillnaden mellan fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde har styrelsen valt att inte göra någon avsättning för latent skatt.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och räntebärande skulder är koncernens substansvärde den 31 december 2015 1,13 kr per aktie. 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 en ny verksamhet 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 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 aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, delårsrapporter och

årsredovisningar finns tillgängliga på www.slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

Kommande händelser

Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats www.slottsviken.se, samt på AktieTorgets webbplats www.aktietorget.se. Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport, Q1 2016	2016-05-17
Delårsrapport, Q2 2016	2016-08-23
Delårsrapport, Q3 2016	2016-11-15
Bokslutskommuniké 2016	2017-02-23

Bolagets årsstämma kommer att hållas 2016-04-12 på World Trade Center, Mässans gata 18, Göteborg. Kallelse till årsstämma kommer att publiceras i Post och Inrikes Tidningar, på bolagets webbplats www.slottsviken.se samt på AktieTorgets webbplats www.aktietorget.se.

KONTAKT INFO.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL)
Kyrkogatan 24
411 15 Göteborg

Tel. 018-19 49 50

Mejl info@slottsviken.se

Fastigheter – attraktiva fastigheter i rätt segment

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

Slottsviken bygger upp en portfölj med fastigheter i västra delen av Götaland. Vid utgången av fjärde kvartalet 2015 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 75 mkr. De årliga hyresintäkterna från beståndet inklusive förvärv efter rapportperiodens utgång väntas uppgå till 6,9 mkr. Förvaltd area är 7 700 kvm fördelat på bostäder 14 %, handel 6 %, verkstad/industri 61 %, samhälle/vård 3 % och logistik 16 %.

Transaktioner under perioden

Under perioden har förvärv skett av en logistikfastighet med transaktionsvärde om 18 mkr.

Målet är att expandera

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv för att öka och förstärka fastighetsbeståndet. Genom att utöka beståndet kan Bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar



inom förvaltning och administration. De fastighetstransaktioner som hittills slutförts skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

Som en naturlig följd av expensionsmålet kan Bolaget komma att även avyttra fastigheter. Detta i syfte att realisera värdeökningar och frigöra kapital för fortsatt expansion.

Övriga affärsområden

Life science

Bolagets historiska verksamhet inom Life science omfattar huvudsakligen förvaltning av immateriella rättigheter kopplat till två produkter: Reumacon, en vilande produkt avsedd för behandling av Reumatoid artrit, och Podoflox/Wartec, som är ett registrerat läkemedel för behandling av Condylomata acuminata (ano-genitala vårtor). Bolagets tillgångar inom life science har av försiktighetsskäl tidigare skrivits ned och representerar inget bokföringsmässigt värde i balansräkningen.

Mot bakgrund av de utmaningar som Bolaget står inför inom Life science-området förväntar sig styrelsen att fastighetsförvaltningen kommer att vara Bolagets huvudsakliga intäktskälla framöver. Styrelsen har, som tidigare

meddelats, beslutat genomföra en strategisk översyn av verksamheten kopplad till Life science, vilken pågår för närvarande. Avsikten är att identifiera åtgärder som kan skapa värde för Bolaget och dess aktieägare. Det kan inte garanteras att Bolaget kan finna något värde eller annan avsättning för Life science-verksamheten.

Värdepapper

Slottsviken har enligt bolagsordningen möjlighet att investera i värdepapper. Dels som en del i förvaltningen av överskottslikviditet, dels som ett komplement i form av strategiska investeringar i noterade eller onoterade värdepapper. Några värdepappersinvesteringar har inte genomförts under perioden.

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 4, 2015	Kvartal 4, 2014	Jan.–dec. 2015	Jan.–dec. 2014
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	2 069	732	4 716	6 636
Övriga intäkter	29	0	206	0
Summa intäkter	2 098	732	4 922	6 636
Rörelsens kostnader				
Drifts- och varukostnader	-500	-501	-1 100	-1 205
Övriga externa kostnader	-485	1 004	-2 423	-1 916
Personalkostnader	-431	-185	-1 425	-894
Av- och nedskrivningar	-535	-125	-1 040	-1 054
Övriga rörelsekostnader	0	-1 976	-2	-1 976
Resultat från avyttring av andelar i koncern	0	0	0	303
Rörelseresultat	146	-30	-1 068	-106
Resultat från finansiella poster				
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernföretag)	-119	0	326	0
Resultat avyttring värdepapper	0	-316	-25	61
Räntekostnader	-200	-133	-1 090	-3 229
Resultat efter finansiella poster	-107	-478	-1 774	-3 273
Skatt				
Skatt på årets resultat	-4	-10	6	-10
Resultat efter skatt	-111	-478	-1 767	-3 283
Resultat per aktie, kr	0,00	-0,02	-0,08	-0,15
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 495 342	17 495 342

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	68 526	57 599	28 431
Finansiella anläggningstillgångar	0	765	765
Summa anläggningstillgångar	68 526	58 364	29 196
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	801	1 153	1 025
Övriga fordringar	384	863	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215	453	103
Kassa och bank	1 314	5 687	11 960
Summa omsättningstillgångar	2 713	8 157	13 335
Summa tillgångar	71 239	66 521	42 531
Eget kapital och skulder (TSEK)	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257
Övrigt tillskuttet kapital	4 933	4 933	4 484
Reserver	1 938	1 938	1 996
Balanserade vinstmedel	12 279	12 356	15 536
Periodens resultat	-1 767	-1 656	-3 282
Summa eget kapital	19 640	19 828	20 991
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	44 042	32 227	19 311
Övriga långfristiga skulder	39	39	79
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	379	379	379
Förskott från kunder	23	-	-
Leverantörsskulder	147	217	282
Skatteskulder	193	0	114
Övriga skulder	4 825	11 401	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 951	2 430	1 210
Summa skulder	51 599	46 693	21 540
Summa eget kapital och skulder	71 239	66 521	42 531

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–dec. 2015	Jan.–sept. 2015	Jan.–dec. 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 068	-1 214	-105
Planmässiga avskrivningar	1 040	505	1054
Realisationsresultat före transaktionskostnader	-25	0	718
Erhållen ränta	326	54	15
Erlagd ränta	-1 090	-890	-3 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-816	-1 545	-1 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-26	-1 495	-371
Förändring av skulder	5 152	1 777	-6 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 311	-1 263	-8 724
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-39 345	-28 410	0
Avyttring av anläggningstillgångar	384	384	386
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0	62 349
Erlagd handpenning	0	-400	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 961	-28 426	61 970
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Amortering av låneskulder	-688	-284	-43 810
Nyupptagna lån	24 691	23 700	0
Förändring av checkkredit	0	0	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 003	23 416	-42 435
Periodens/Årets kassaflöde	-10 648	-6 274	10 811
Likvida medel vid periodens början	11 961	11 961	1 150
Likvida medel vid periodens slut	1 314	5 687	11 961

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 4, 2015	Kvartal 4, 2014	Jan.–dec., 2015	Jan.–dec., 2014
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	950	200	1 551	242
Övriga rörelseintäkter	29	0	206	0
Summa intäkter	980	200	1 757	242
Rörelsens kostnader				
Varukostnader	413	-139	-139	-139
Övriga externa kostnader	-816	-202	-2 229	-2 708
Personalkostnader	-369	-184	-1 362	-879
Övriga rörelsekostnader	0	0	-2	0
Rörelseresultat	208	-326	-1 975	-3 484
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2 351	381	2 351
Resultat från övriga värdepapper	0	1 263	0	1 263
Ränteintäkter	262	126	976	838
Räntekostnader	-195	0	-635	0
Resultat efter finansiella poster	275	3 415	-1 253	968
Bokslutsdispositioner				
Resultat efter bokslutsjusteringar	275	3 415	-1 253	968
Skatt				
Resultat efter skatt	275	3 415	-1 253	968
Resultat per aktie, kr	0,01	0,15	-0,06	0,04
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 495 342	17 495 342

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i koncernföretag	11 373	12 514	50
Fordringar hos koncernföretag	9 988	13 773	7 110
Summa anläggningstillgångar	21 361	26 287	7 160
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 411	242	200
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0
Övriga fordringar	32	735	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203	446	78
Kassa och bank	203	228	9 877
Summa omsättningstillgångar	1 848	1 651	10 401
Summa tillgångar	23 209	27 938	17 561
Eget kapital och skulder (TSEK)	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257
Reservfond	2 290	2 290	2 289
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 484	4 484	4 484
Balanserat resultat	3 597	3 597	2 629
Periodens resultat	-1 253	-1 529	968
Summa eget kapital	11 374	11 099	12 627
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut			
Skulder till koncernföretag	8 010	5 101	4 405
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	72	184	128
Övriga skulder	3 395	11 030	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359	525	253
Summa skulder	11 836	16 839	4 934
Summa eget kapital och skulder	23 209	27 938	17 561

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–dec. 2015	Jan.–sept. 2015	Jan.–dec. 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 975	-2 183	-3 484
Erhållen ränta	976	714	838
Erlagd ränta	-635	-441	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 634	-1 909	-2 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-1 122	-899	2
Förändring av skulder	3 297	11 209	7 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541	8 401	5 140
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-11 323	-12 464	-2 208
Avyttring av dotterföretag	381	381	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	0	0	1 263
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-2 878	-6 663	3 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 820	-18 746	2 778
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	3 605	696	0
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Erhållna koncernbidrag	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 605	696	1 394
Periodens/Årets kassaflöde	-9 674	-9 650	9 312
Likvida medel vid periodens början	9 877	9 877	565
Likvida medel vid periodens slut	203	228	9 877

