



**SLOTTSVIKEN**  
FASTIGHETSAKTIEBOLAG

**Delårsrapport  
Januari-mars 2025**

**Publicerad 2025-05-20**

# Substansvärde

---

# 39,16 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2025-03-31 till 39,16 kr jämfört med 39,32 kr per 2024-12-31 (-0,4 %). Vid samma datum föregående år uppgick substansvärdet till 35,91 kr (+9,1 %)

## Perioden i korthet

---

### Januari-mars 2025

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 3 435 TSEK (2 233).
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 1 005 TSEK (406)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 852 TSEK (643)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,33 kr (0,25)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 45 % (29)

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

# Inledande kvartal 2025

---

## Fastighetsförvaltning

Bolagets fastighetsförvaltning fortgår enligt plan. Bolagets senaste förvärvade fastighet är av äldre standard, och arbete pågår med förbättrande underhåll. Detta belastar resultaträkningen men väntas på sikt bidra till ökat fastighetsvärde.

Därtill läggs också resurser på energi-effektiviserande åtgärder vilket också på sikt förväntas bidra till ökat fastighetsvärde.

## Substansvärde

Substansvärdet vid periodens utgång uppgick till 39,16 kr per aktie. En nedgång i Bolagets investering i Link Prop Investments aktiekurs bidrog negativt med 0,68 kr per aktie. Slottsvikens fastighetsförvaltning i egen regi bidrog positivt med 0,52 kr per aktie.

## Årsstämma

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har kallat till årsstämma den 23 maj i Göteborg. Styrelsen föreslår för första gången en utdelning; 0,10 kr per aktie.

## VD-kommentar

Slottsvikens verksamhet utvecklas i linje med våra planer. Arbetet med att renovera och vidareutveckla fastighetsbeståndet fortlöper enligt strategi. Vårt senaste fastighetsförvärv har delvis äldre standard, och vi har redan inlett ett flertal värdehöjande åtgärder – till gagn för såväl hyresgäster som aktieägare. På sikt förväntas detta bidra till ett ökat fastighetsvärde.

Vissa av dessa investeringar kommer dock, från tid till annan, att påverka resultatet negativt i takt med att kostnaderna belastar resultaträkningen. Däremot synliggörs inte de värdeökningar som förbättringarna medför, vilket är en viktig skillnad jämfört med bolag som tillämpar IFRS. I vårt redovisade substansvärde inkluderas både löpande intjäning och förändringar i fastighetsvärden.

Sammanfattningsvis har Slottsviken idag en välbalanserad fastighetsportfölj med goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

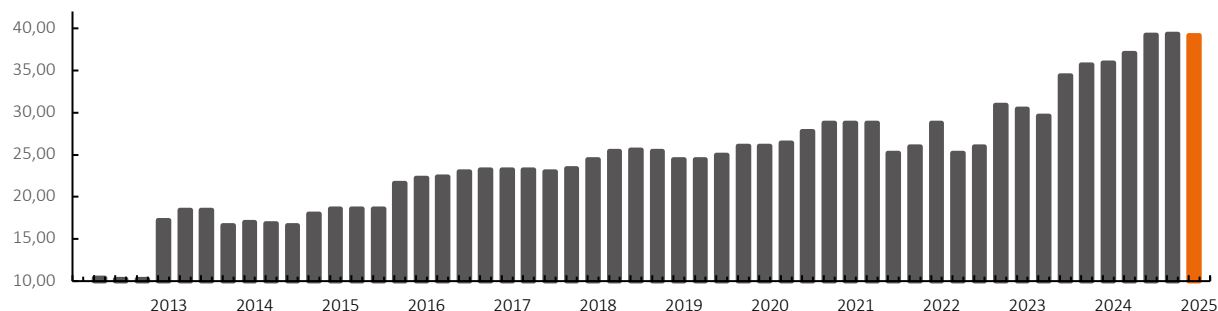
Jakob Österberg, VD

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

# Finansiell översikt

## Substansvärde



Slottsvikens 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.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning	Not	2025-03-31			2024-12-31		
		MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		107	53,49 kr	69 %	107	53,48 kr	68 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	38	19,00 kr	24 %	40	20,13 kr	26 %
Övriga värdepapper		0	0,01 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		8	3,79 kr	5 %	7	3,64 kr	5 %
Övriga tillgångar	2	3	1,59 kr	2 %	3	1,59 kr	2 %
<b>Summa marknadsvärderade tillgångar</b>		<b>155</b>	<b>77,68 kr</b>	<b>100 %</b>	<b>158</b>	<b>78,90 kr</b>	<b>100 %</b>
Räntebärande skulder		-48	-24,20 kr		-49	-24,46 kr	
Övriga finansiella skulder	3	-13	-6,25 kr		-13	-6,36 kr	
Minoritetsintresse	4	-5	-2,58 kr		-6	-2,92 kr	
Övriga skulder och avsättningar, inklusive uppskjuten skatt	2	-11	-5,49 kr		-11	-5,82 kr	
<b>Summa avgående poster</b>		<b>-77</b>	<b>-38,52 kr</b>		<b>-79</b>	<b>-39,57 kr</b>	
<b>Substansvärde</b>		<b>78</b>	<b>39,16 kr</b>		<b>79</b>	<b>39,32 kr</b>	
Börsvärde	5	84	41,80 kr		68	33,80 kr	
Kurs/substans, procent			107 %			86 %	

## Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2025-03-31 (2024-12-31) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 152 (161) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder, med undantag för latent skatteskuld, är värderade till bokförda värden. Latent skatteskuld har tagits upp utifrån en uppskattning av marknadens värdering av latent skatt vid avyttring av fastighetsägande bolag. Värdet av koncernens latent skattefordran hänförlig till tidigare års underskott har av försiktighetsskäl inte åsatts något värde.
- Övriga finansiella skulder inklusive skulder till minoritetsägare.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Börsvärdet är beräknat som slutkursen på balansdagen för B-aktien multiplicerat med det totala antalet utestående aktier.

## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 48,4 MSEK. Av dessa har 24,3 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22 MSEK med en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,32 % jämfört med 7,00 % per balansdagen föregående år.

## Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 7,6 MSEK (3,6 motsvarande kvartal föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Intäkter

Koncernens totala intäkter för inledande kvartalet 2025 (Q1 2024) uppgick till 3,4 MSEK (2,2). Av dessa utgör 100 % (83) hyresintäkter. Därtill tillkommer 2 MSEK (2) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster. Hänförligt till koncernens fastighetsförvärv i juni 2024 har hyresintäkterna ökat under kvartalet jämfört med jämförelseperioden.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 1 MSEK (0,4). Slottsvikens förvärv av fastigheter under föregående år med större fastighetsportfölj därav bidrar positivt till rörelseresultatet emedan fastighetsrenoveringar under kvartalet påverkar rörelseresultatet negativt men väntas över tid istället bidra till ett ökat fastighetsvärde.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under året till 0,9 MSEK (0,6). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 0,33 kr (0,26)

## Säsongsvariationer

Slottsviken påverkas inte av några större säsongsvariationer utöver högre kostnader för fastigheternas uppvärmning vintertid. Bolagets finansiella resultat påverkas i högre grad av marknadscyklar inklusive men inte uteslutande inflation och marknadsräntor.

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgår under perioden till 0,9 MSEK (0,8) med ett resultat efter skatt på 0,1 MSEK (-0,3).

## Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

Bolag	Ägarandel
Slottsviken Mellby 11:2 AB	100 %
Slottsviken Mellby Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Mellby 4:76 AB	100 %
Slottsviken Pionen 1 AB	100 %
Smart Community Skra Bro AB	100 %
Klippörn AB	60,5 %
Slottsviken Förvaltning AB	100 %

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 40,60 % respektive röstandel om 67,26 %.

## Transaktioner med närstående

Bolaget har uppdragsavtal med Kaiser Advokatbyrå som ägs av styrelseledamoten Peter Hamnebo. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor. Bolaget har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelseledamöter och personal som gör utlägg i tjänsten samt med bolagen inom koncernen. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Bolaget hyr ut kontorslokaler till PXL Perfect AB som ägs av styrelseledamoten Daniel Stensiö. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor

# 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.

*Slottsviken har fyra affärsområden:*

## Förvaltningsfastigheter

Slottsviken äger och förvaltar 11 700 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 107 MSEK.

## Noterade bolag

Via samriskbolaget Klippörn investerar Slottsviken i noterade fastighetsbolag. Störst innehav återfinns i Link Prop Investment med ägarandel om 17 %.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken driver fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi med utveckling av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom life science erhåller Slottsviken residualintäkter från resultatet av tidigare forskning och utveckling.

## Namn med historisk förankring

Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slotts forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.





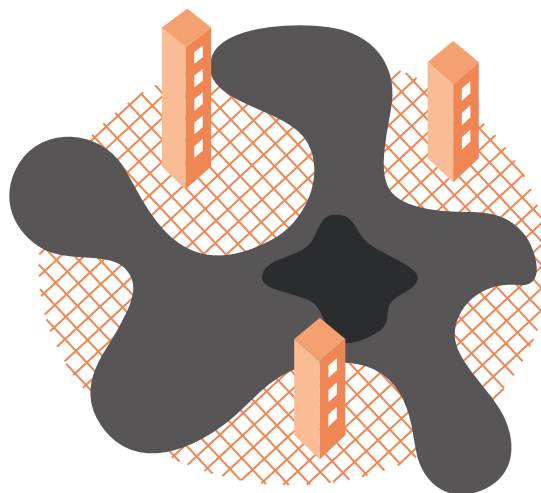
# Förvaltningsfastigheter

## Förvaltningsfastigheter

Slottsvikens strategi för den egna förvaltningsfastighetsportföljen är att förvärva fastigheter med förädlingspotential i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxten bedöms bli hög framöver.

Fokus ligger på lättindustri med hyresgäster som bedriver verksamhet som inte konkurrerar med e-handeln. Exempel på sådana verksamheter är däckverkstäder, bilglasföretag, mekaniska verkstäder och mindre tillverkningsindustrier. Fastigheternas storlek är typiskt sett i mellansegmentet; för stora objekt för de mindre bolagen och för små objekt för de stora bolagen. Förädling kan ske i form av standardhöjande renovering, effektivisering av fastighetens förvaltning och/eller administration, hyresgäststruktur, energieffektivisering för att miljöklassificera byggnader, detaljplanearbete etc.

Slottsvikens organisation har en unik expertis som leder till hög träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.



- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområde

# 107 MSEK

Förvaltningsfastigheternas substansvärde.

# 13 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

# 11 700 m<sup>2</sup>

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

# 45 %

Fastigheternas belåningsgrad, LTV



## Investering i noterade fastighetsbolag

Via samriskbolaget Klippörn AB investerar och förvaltar Slottsviken överskottslikviditet. Slottsvikens ägarandel av Klippörn uppgår till 60 %. Samriskbolaget finansieras genom att samtliga delägare lånar in medel pro rata efter ägarandel vilka investeras i noterade aktier med fokus på, men inte uteslutande, fastighetsanknutna bolag. Klippörns största innehav utgörs på balansdagen av Link Prop Investment med en ägarandel motsvarande 17 % varvid Klippörn utgör en av de största ägarna. Link Prop Investment äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter i Linköping och har en belåningsgrad på 31 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också aktivt med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensjön, Mölndal. Mer information om utvecklingsprojekten finns i avsnittet fastighetsinvesteringar nedan.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom Life Science erhåller Slottsviken residualintäkter. Dessa redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen. Kunder är företrädesvis läkemedelsbolag.



# Övrig information

---

## Kommande händelser

### Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) samt på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com).

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport januari-juni: 2025-08-22

Delårsrapport januari-september: 2025-11-21

Bokslutskommuniké 2025: 2026-02-26

## Årsstämma

Slottsvikens årsstämma kommer att hållas den 23 maj i Göteborg. Kallelse har publicerats i Post och Inrikes Tidningar, på Bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) och på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com).

## Revisorsgranskning

Delårsrapporterna granskas ej av Bolagets revisor.

## Information om fortlevnadsprincipen

Bolaget har gjort en bedömning av sin finansiella ställning och likviditet och kan konstatera att det uppfyller kriterierna för fortlevnadsprincipen. Det finns inga kända händelser eller omständigheter som indikerar att bolaget inte skulle kunna fortsätta sin verksamhet under överskådlig framtid.

## Informations skyldighet

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 20 maj 2025.

För mer information kontakta:

Jakob Österberg, VD  
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)  
Telefon 018-19 49 50  
E-post [jakob.osterberg@slottsviken.se](mailto:jakob.osterberg@slottsviken.se)

# Fastighetsinvesteringar

---

## Partille Mellby

<b>Fastighet</b>	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnringen 46-52
<b>Byggår</b>	1987, 1989, 2003, 2004
<b>Lokalarea</b>	5 100 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	14 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015



Slottsviken förvärvade 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Fastigheterna består av lättindustri- och verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille kommun. Hyresgäster är bland andra däckföretag, bilglasföretag, distributionsföretag, bussverkstad och hantverksföretag. Fastigheten har under innehavstiden kontinuerligt renoverats i syfte att höja standarden.

## Mölndal Pionen

<b>Fastighet</b>	Pionen 1, Stensjön 1:44
<b>Kommun</b>	Mölndal
<b>Adress</b>	Tallkotttegatan 1 m fl
<b>Byggår</b>	1982
<b>Lokalarea</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2013



I Mölndal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölndal, 10 minuter från centrala Göteborg. Befintlig fastighet omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Planbesked beviljades 2016 för utveckling av befintlig handelsfastighet till en bostadsfastighet med handel i bottenplan innefattande ett 20-tal bostäder samt effektiva lokaler för ett nytt närcentrum. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten. Arbetet med att ta fram ny detaljplan är alltjämt försenat.

## Göteborg, Skra Bro



<b>Fastighet</b>	Ej fastställt
<b>Kommun</b>	Göteborg
<b>Adress</b>	Ej fastställt
<b>Byggår</b>	Ej fastställt
<b>Lokalarea</b>	Ej fastställt
<b>Tomtarea</b>	Ej fastställt
<b>Förvärvsår</b>	Ej fastställt

Slottsviken tilldelades under 2016, tillsammans med D Office arkitekter AB, markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Slottsviken ska tillsammans med D Office arkitekter utveckla och bygga ett 20-tal radhusbostäder som bostadsrätter av totalt 200-300 planerade bostäder i Skra Bros andra etapp. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Visionen för Skra Bro är ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Arbetet med detaljplan har påbörjats under 2020 men är försenat. Samrådsförslag väntas klart tidigast under 2025.

## Partille Mellby



<b>Fastighet</b>	Mellby 4:76
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnstångsvägen 1-61
<b>Byggår</b>	1970
<b>Lokalarea</b>	6 200 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	15 200 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2024

I juni 2024 förvärvade Slottsviken industrifastigheten Partille Mellby 4:76. Fastigheten är belägen i Mellby industriområde i omedelbar närhet till bolagets befintliga fastighet i området. Den innehåller cirka 6 200 kvadratmeter lokaler med fokus på lättindustri och verkstadslokaler.

## Linköping Idédebatten

<b>Fastighet</b>	Idédebatten 3
<b>Kommun</b>	Linköping
<b>Adress</b>	Datalinjen 3 m fl
<b>Byggår</b>	1991-2005
<b>Lokalarea</b>	25 000 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	42 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	Ej tillämpligt



Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på OMX lista First North där Klippörn AB äger 17 % av aktierna och utgör därmed en av de största ägarna i Link Prop.



# Finansiering

## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,6 MSEK (0,1) under kvartalet (motsvarande kvartal föregående år).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,5 MSEK (0,5) för kvartalet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -0,7 MSEK (-0,4).

Kvartalets kassaflöde summeras till 0,3 MSEK (0,2).

## Likviditet

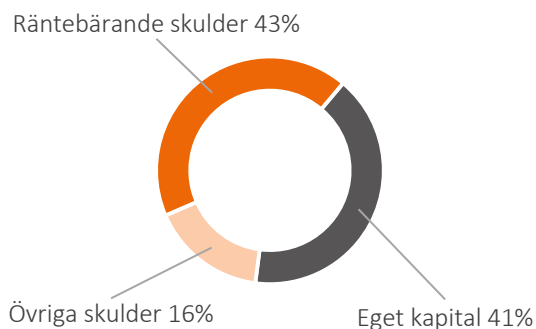
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 7,6 MSEK (3,6) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 43,1 MSEK (34,9) vid periodens slut.

Soliditeten uppgick till 40 % (54).

## Kapitalförsörjning

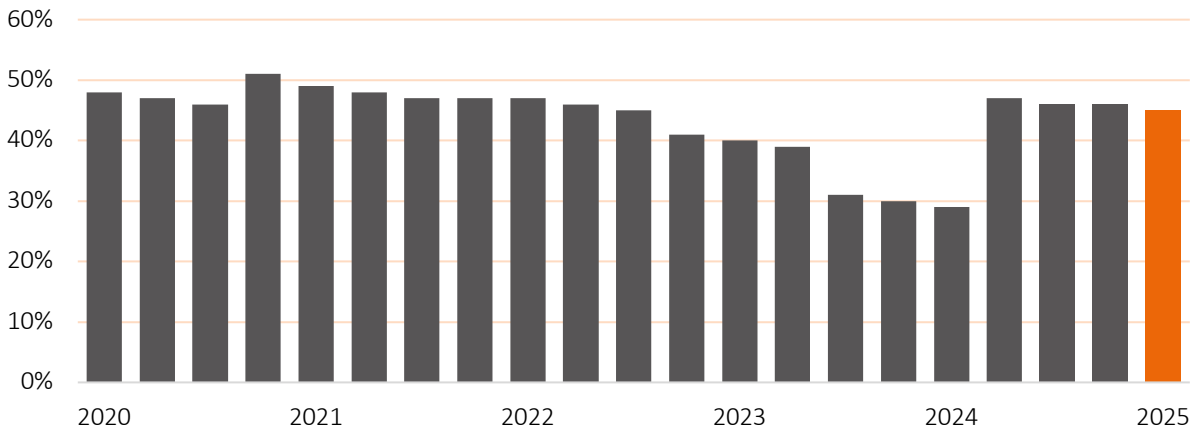


## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 48,4 MSEK (15,7). Av dessa har 24,3 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22 MSEK med en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,34 % jämfört med 7,00 % per balansdagen föregående år.

Fastigheternas belåningsgrad var vid periodens slut 45 % (29)

## Fastigheternas belåningsgrad, LTV



# Aktien och ägare

## Spotlights första noterade bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolag noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning. Slottsviken aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolagets aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Slottsvikens aktier av serie A är inte noterade, men ägare av aktier av serie A kan begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling. Sådan begäran behandlas under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara Bolaget tillhanda i god tid före september månad. Kontakta Bolaget för mer information gällande omstämpling

## Utdelning

Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtpotentialer.

### Slottsvikens tio största ägare

	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	40,60 %	67,26 %
PXL Perfect AB	30,03 %	14,13 %
Avanza Pension	5,47 %	2,59 %
H3O Holding AB	2,29 %	1,08 %
Peter Österberg	1,90 %	0,90 %
Peter Hamnebo	1,62 %	0,76 %
Erik Stenberg	1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring	1,17 %	0,55 %
Babak Jabbari	1,03 %	0,48 %
Carl Marklund	0,96 %	0,45 %
Övriga 1 041 aktieägare	13,72 %	11,23 %

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt/aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	250 000	10	2 500 000	58,82 %	12,50 %
Slottsviken B	1 750 000	1	1 750 000	41,18 %	87,50 %
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>		<b>4 250 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Likviditetsgarant

Pareto Securities är 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 och ger en livaktigare handel.

## Information till aktiemarknaden

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

## Ägarstruktur

Slottsviken hade 1 051 aktieägare per den 31 mars. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2025-03-31.

# Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

---

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

## Kunder

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

## Samarbetspartners

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

## Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets verkställande direktör är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

## Konkurrenser

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

## Konjunkturutveckling

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

## Fastighetspriser

Prisbildningen på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa

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

## Kreditrisker

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

## Finansieringsbehov och kapital

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare kan komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

## Politisk risk

Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

## Säkerhetsläge

Det pågår krig i Ukraina, vilket har fått betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

# Räkenskaper för koncernen

## Resultaträkning

	2025-01-01 – 2025-03-31	2024-01-01 – 2024-03-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3 435	1 864	10 998
Övriga intäkter	0	369	2 080
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 435</b>	<b>2 233</b>	<b>13 078</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	-1 177	-504	-3 170
Handelsvaror	0	-238	-1 275
Övriga externa kostnader	-557	-536	-2 605
Personalkostnader	-334	-348	-1 330
Av- och nedskrivningar	-362	-181	-1 664
Övriga rörelsekostnader	0	-21	-28
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 005</b>	<b>406</b>	<b>3 507</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19	82
Resultat från försäljning av dotterbolag	0	0	0
Resultat från intressebolag	500	500	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-662	-282	-2 016
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>852</b>	<b>643</b>	<b>3 573</b>
<b>Skatt</b>			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>852</b>	<b>643</b>	<b>3 573</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Slottsvikens aktieägare	652	445	2 781
Minoritetsintressen	199	197	792
<b>Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*</b>	<b>0,33</b>	<b>0,26</b>	<b>1,46</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 906 679
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000
Varav serie A	250 000	234 050	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000



# Balansräkning

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	190	0	201
Byggnader och mark	69 256	25 855	69 607
Andelar i intresseföretag	0	0	33 922
Fordringar i intresseföretag	33 922	33 922	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>103 369</b>	<b>59 777</b>	<b>103 731</b>
Kundfordringar	2 264	1 316	2 904
Skattefordringar	83	103	79
Övriga kortfristiga fordringar	84	2 944	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218	449	126
Kortfristiga placeringar	15	0	0
Kassa och bank	7 582	3 561	7 279
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 246</b>	<b>8 374</b>	<b>10 453</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>113 615</b>	<b>68 151</b>	<b>114 183</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	3 385	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	9 470	14 963
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 433	21 445	23 781
<b>Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare</b>	<b>43 126</b>	<b>34 301</b>	<b>42 474</b>
Minoritetsintresse	3 403	2 609	3 204
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 529</b>	<b>36 909</b>	<b>45 678</b>
Långfristiga skulder till finansiella institut	46 300	15 163	46 825
Övriga långfristiga skulder	12 506	10 878	12 726
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>58 806</b>	<b>26 040</b>	<b>59 551</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 100	550	2 100
Leverantörsskulder	290	455	716
Skatteskulder	310	141	291
Övriga kortfristiga skulder	1 143	484	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 438	3 569	4 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 280</b>	<b>5 200</b>	<b>8 955</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>113 615</b>	<b>68 150</b>	<b>114 183</b>

## Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-03-31	2024-01-01 – 2024-03-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	1 005	406	3 507
Planmässiga avskrivningar	362	181	1 164
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	9	19	82
Erlagd ränta	-662	-282	-2 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>714</b>	<b>323</b>	<b>2 737</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	525	-634	1 005
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-675	-431	2 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>563</b>	<b>120</b>	<b>6 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	0	-1	-44 937
Investering i kortfristiga värdepapper	-15	0	0
Mottagna utdelningar	500	500	2 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>485</b>	<b>499</b>	<b>-42 937</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder	-745	-436	-1 588
Nyemission	0	0	5 838
Nyupptagna låneskulder	0	0	36 212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-745</b>	<b>-436</b>	<b>40 462</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>303</b>	<b>183</b>	<b>3 902</b>
Likvida medel vid periodens början	7 279	3 377	3 377
Likvida medel vid periodens slut	7 582	3 560	7 279

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	2025-01-01 – 2025-03-31	2024-01-01 – 2024-03-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	883	475	2 971
Övriga intäkter	0	369	1 903
<b>Summa intäkter</b>	<b>883</b>	<b>844</b>	<b>4 874</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror	0	-238	-1 236
Övriga externa kostnader	-450	-536	-2 637
Personalkostnader	-330	-348	-1 330
Övriga rörelsekostnader	0	-21	-28
<b>Rörelseresultat</b>	<b>103</b>	<b>-299</b>	<b>-356</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	17	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>103</b>	<b>-282</b>	<b>-305</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	0	0	1 705
<b>Resultat före skatt</b>	<b>103</b>	<b>-282</b>	<b>1 400</b>
<b>Skatt</b>			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>103</b>	<b>-282</b>	<b>1 400</b>
<b>Resultat per aktie (kr)*</b>	<b>0,05</b>	<b>0,17</b>	<b>0,74</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 901 679
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000
Varav serie A	250 000	234 050	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000

# Balansräkning

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127
Andelar i koncernföretag	7 641	7 191	7 641
Fordringar på koncernföretag	35 644	25 467	34 665
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 413</b>	<b>32 785</b>	<b>42 433</b>
Kundfordringar	366	362	776
Skattefordringar	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 938	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	267	49
Kassa och bank	4 244	879	4 374
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 639</b>	<b>4 446</b>	<b>5 201</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 052</b>	<b>37 231</b>	<b>47 634</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	3 385	4 000
Reservfond	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	9 469	14 963
Balanserat resultat	21 297	19 897	19 897
Periodens resultat	103	-282	1 400
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 383</b>	<b>34 760</b>	<b>42 280</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	4 026	393	3 428
Övriga långfristiga skulder	732	0	732
Leverantörsskulder	41	358	299
Skatteskulder	6	7	9
Övriga kortfristiga skulder	161	61	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	703	1 651	760
<b>Summa skulder</b>	<b>5 669</b>	<b>2 471</b>	<b>5 354</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 052</b>	<b>37 231</b>	<b>47 634</b>



# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-03-31	2024-01-01 – 2024-03-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	103	-299	-356
Resultat från dotterföretag		0	0
Resultat från intresseföretag		0	0
Erhållen ränta		17	51
Erlagd ränta		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>103</b>	<b>-282</b>	<b>-305</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	431	-1	2 739
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-283	454	-431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>252</b>	<b>172</b>	<b>2 003</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-450
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	0	0	0
Försäljning av dotterföretag	0	0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 705
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-980	-11	-9 209
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-980</b>	<b>161</b>	<b>-7 954</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	598	-1	3 034
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	0	732
Nyemission	0	0	5 838
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>598</b>	<b>-1</b>	<b>9 604</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-130</b>	<b>160</b>	<b>3 654</b>
Likvida medel vid periodens början	4 34	720	720
Likvida medel vid periodens slut	4 244	880	4 374

# Nyckeltalsdefinitioner

---

*Bolaget använder ett antal nyckeltal som kan ge värdefull information då de möjliggör en utvärdering och analys av bolagets finansiella historik och ställning.*

## **Belåningsgrad (även Loan to value, "LTV")**

Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## **Driftsöverskott**

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

## **Marknadsvärde**

Regelbundet 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.

## **Resultat per aktie**

Den del av periodens resultat som är hänförligt till Slottsvikens aktieägare dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under respektive period.

## **Soliditet**

Totalt eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

## **Substansvärde**

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde, efter justering av latent skatt i den mån detta inte täcks av koncernens förlustavdrag.

## **Substansvärde per aktie**

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

# Rapportens avlämnande

---

*Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.*

Göteborg den 20 maj 2025

Peter Hamnebo  
*Styrelseledamot*

Jakob Österberg  
*VD, styrelseledamot*

Fredrik Österberg  
*Styrelseordförande*

Daniel Stensiö  
*Styrelseledamot*