



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Delårsrapport
Januari-september 2025

Publicerad 2025-11-21

Substansvärde

44,68 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2025-09-30 till 44,68 kr jämfört med 44,14 kr per 2025-06-30 (+1,2 %). Vid dito balansdag föregående år uppgick substansvärdet till 39,21 kr (+14,0 %)

Perioden i korthet

Juli-september 2025

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 2 915 TSEK (3 955).
- ✓ Rörelseresultatet minskade till 697 TSEK (1 683)
- ✓ Resultat efter skatt minskade till 614 TSEK (1 498)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,21 kr (0,65)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 39 % (46)
- ✓ Slottsviken avtalar om förvärv av fastighet i Göteborg med tillträde 3 oktober. Åsatt fastighetsvärde 16 MSEK.

Januari-september 2025

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under året hittills 9 528 TSEK (8 874).
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 2 753 TSEK (2 741)
- ✓ Resultat efter skatt minskade till 2 393 TSEK (2 885)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,90 kr (1,24)
- ✓ Med avstämningsdag 25 maj delade bolaget ut 0,10 kr per aktie

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Inledande nio månaderna 2025

Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger och förvaltar 11 700 kvm fastigheter i egen regi. Delar av bolagets fastighetsbestånd är av äldre standard och arbete pågår med upprustning och förbättrande underhåll. När möjlighet ges vid tomställda lokaler så renoveras dessa till en högre standard samtidigt som energieffektiviserande åtgärder genomförs innan uthyrning sker. Under innevarande kvartal har detta arbete gett lägre omsättning såväl som högre kostnader än motsvarande kvartal föregående år men väntas över tid bidra till såväl ökat resultat som högre fastighetsvärde. Färdigställda lokaler har hyrts ut efter balansdagen.

Bolaget kommer även framgent att genomföra standardhöjande och energieffektiviserande åtgärder i de fastigheter där behov identifieras och där insatserna bedöms skapa ett ökat fastighetsvärde även om det medför en kortfristig resultatpåverkan.

Substansvärde

Substansvärdet vid periodens utgång uppgick till 44,68 kr per aktie. Någon ny fastighetsvärdering har inte skett under perioden.

Fastighetsförvärv

Den 4 juli ingick Slottsviken avtal om förvärv av fastigheten Sävenäs 170:18 i Göteborg, belägen i närheten av bolagets befintliga fastigheter i Partille. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen var 16 MSEK och fastigheten innehåller cirka 1500 kvm lokaler med fokus på lättindustri och verkstadslokaler. Hyresvärdet uppgår till 1,5 MSEK på årsbasis fördelat på tre hyresgäster. Tillträdet har skett den 3 oktober 2025 och ingår från samma datum i koncernens räkenskaper.

VD-kommentar

Vi fortsätter idogt vårt arbete med att modernisera de delar av fastighetsbeståndet som håller äldre standard. Renoveringarna genomförs i första hand i perioder mellan två hyresgäster, vilket medför att både omsättning och resultat kan variera mellan kvartalen. Min bedömning är dock att detta arbetssätt ger den bästa totalekonomin över tid, inte minst då vi kan finansiera investeringarna genom det löpande kassaflödet.

Vidare ser vi att investeringar i våra befintliga fastigheter genererar en högre avkastning än förvärv av färdiga förvaltningsobjekt. I de fall där renoveringar kombineras med outnyttjade byggrätter tar vi också tillvara på dessa möjligheter för att ytterligare stärka värdet i portföljen.

Från och med nästa rapportperiod tillkommer dessutom 1 500 kvm förvaltat yta genom vårt senaste fastighetsförvärv, vilket ökar hyresvärdet med ytterligare cirka 1,5 MSEK på årsbasis.

Slutligen kan vi i dag, den 21 november, stolt markera att bolaget firar 28 år som noterat bolag. Det är ett styrkebesked som understryker vår långsiktighet och stabilitet.

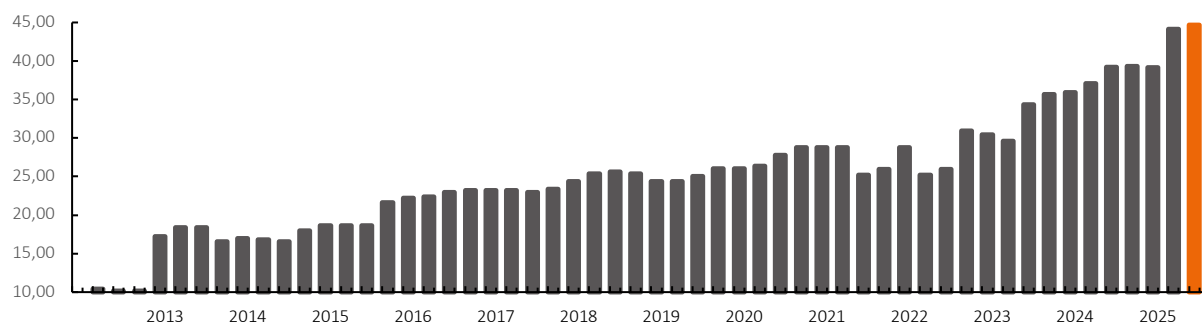
Jakob Österberg, VD

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att rapportera 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 noggsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning		2025-09-30			2025-06-30		
		Substansvärde			Substansvärde		
	Not	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		122	60,96 kr	72 %	122	60,96 kr	73 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	37	18,38 kr	22 %	36	18,13 kr	22 %
Övriga värdepapper		0	0,05 kr	0 %	0	0,05 kr	0 %
Likvida medel		8	4,02 kr	5 %	7	3,35 kr	4 %
Övriga tillgångar	2	2	1,14 kr	1 %	3	1,32 kr	2 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		169	84,61 kr	100 %	168	83,76 kr	100 %
Räntebärande skulder		-47	-23,68 kr		-48	-23,94 kr	
Övriga finansiella skulder	2	-12	-5,94 kr		-12	-6,10 kr	
Minoritetsintresse	3	-5	-2,53 kr		-5	-2,33 kr	
Uppskjuten skatt	4	-9	-4,41 kr		-9	-4,41 kr	
Övriga skulder och avsättningar	2	-7	-3,38 kr		-6	-2,95 kr	
Summa avgående poster		-80	-39,93 kr		-79	-39,73 kr	
Substansvärde		89	44,68 kr		88	44,14 kr	
Börsvärde	5	85	42,40 kr		84	42,00 kr	
Kurs/substans, procent			95 %			95 %	

Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2025-09-30 (2025-06-30) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 147 (145) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder (inklusive skulder till minoritetsägare) är värderade till bokförda värden.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Uppskjutna skattefordringar (tidigare förlustavdrag) och uppskjutna skatteskulder (fastigheternas latent skatt) redovisas netto. Den del av den uppskjutna skatteskulden som hänför sig till fastighetsägande bolag har beräknats med utgångspunkt i marknadens bedömning av latent skatt vid en avyttring.
- 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 47,4 MSEK (49,5). Av dessa har 21,5 MSEK 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 för hela lånestocken per balansdagen var 4,39 % jämfört med 5,37 % per balansdagen föregående år.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 8,0 MSEK (9,6 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Intäkter

Koncernens totala intäkter för inledande nio månader 2025 (motsvarande period 2024) uppgick till 9,5 MSEK (8,9). Av dessa utgör 100 % (85) hyresintäkter. Därtill tillkommer 1,5 MSEK (1,5) 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 perioden jämfört med jämförelseperioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 2,8 MSEK (2,8). Slottsvikens fastighetsförvärv under föregående år har, genom en större fastighetsportfölj, bidragit positivt till rörelseresultatet. Samtidigt har pågående renoveringar under perioden påverkat såväl omsättning som resultat negativt, men förväntas på sikt istället leda till ett ökat fastighetsvärde.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under perioden till 2,4 MSEK (2,9). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 0,90 kr (1,24)

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 2,7 MSEK (3,2) med ett resultat efter skatt på 0,2 MSEK (-0,5).

Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

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

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 41,19 % respektive röstandel om 67,65 % (Euroclear, 2025-09-30).

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 122 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.



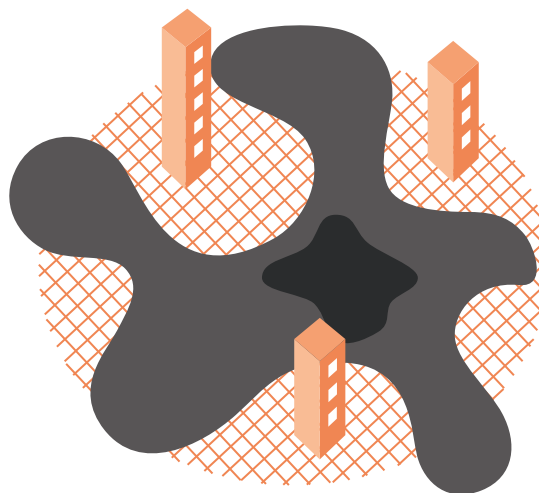
Förvaltningsfastigheter

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.



- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområde

122 MSEK

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

11 700 m²

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

13 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

39 %

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 med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensiön, 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 samt på Spotlight Stock Markets webbplats spotlightstockmarket.com.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Bokslutskommuniké 2025: 2026-02-26

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.

Informationsskyldighet

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 21 november 2025.

För mer information kontakta:

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

Fastighetsinvesteringar

Partille Mellby

Fastighet	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
Kommun	Partille
Adress	Järnringen 46-52
Byggår	1987, 1989, 2003, 2004
Lokalarea	5 100 m ²
Tomtare	14 000 m ²
Förvärvsår	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.

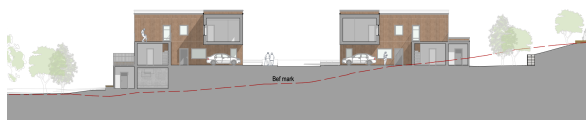
Mölnadal Pionen

Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölnadal
Adress	Tallkotttegatan 1 m fl
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtare	1 000 m ²
Förvärvsår	2013



I Mölnadal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölnadal, 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, och för närvarande sker ingen aktiv vidareutveckling av planprocessen.

Göteborg Skra Bro



Fastighet	Ej fastställt
Kommun	Göteborg
Adress	Ej fastställt
Byggår	Ej fastställt
Lokalarea	Ej fastställt
Tomtarea	Ej fastställt
Förvärvsår	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 under 2025 enligt kommunens senaste prognos.

Partille Mellby



Fastighet	Mellby 4:76
Kommun	Partille
Adress	Järnstångsvägen 1-61
Byggår	1970
Lokalarea	6 200 m ²
Tomtarea	15 200 m ²
Förvärvsår	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 och är till delar av äldre standard.

Göteborg Sävenäs

Fastighet	Sävenäs 170:18
Kommun	Göteborg
Adress	von Utfallsgatan 14
Byggår	2002, 2004
Lokalarea	1 500 m ²
Tomtarea	6 100 m ²
Förvärvsår	2025



Slottsviken har i juli ingått avtal om förvärv av fastigheten Sävenäs 170:18. Fastigheten är strategiskt belägen nära E20 såväl som bolagets befintliga fastigheter i Partille vilket bidrar till en bra förvaltningsenhet. Sävenäsfastigheten består av två huskroppar med lager och lättindustri och är fullt uthyrd fördelat på tre olika hyresgäster. Tillträde skedde den 3 oktober 2025 och kommer från och med detta datum att ingå i koncernens räkenskaper.

Linköping Idédebatten

Fastighet	Idédebatten 3
Kommun	Linköping
Adress	Datalinjen 3 m fl
Byggår	1991-2005
Lokalarea	25 000 m ²
Tomtarea	42 000 m ²
Förvärvsår	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 är därmed en av de största ägarna i Link Prop.

Finansiering

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,9 MSEK (9,6) under första nio månaderna (motsvarande period föregående år). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,5 MSEK (-43,2) för året hittills. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2,6 MSEK (39,8). Periodens kassaflöde summeras till 0,8 MSEK (6,2).

Likviditet

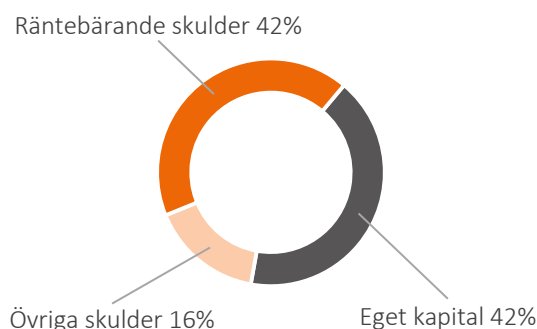
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 8,0 MSEK (9,6) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 44,1 MSEK (42,0) vid periodens slut.

Soliditeten uppgick till 42 % (39).

Kapitalförsörjning

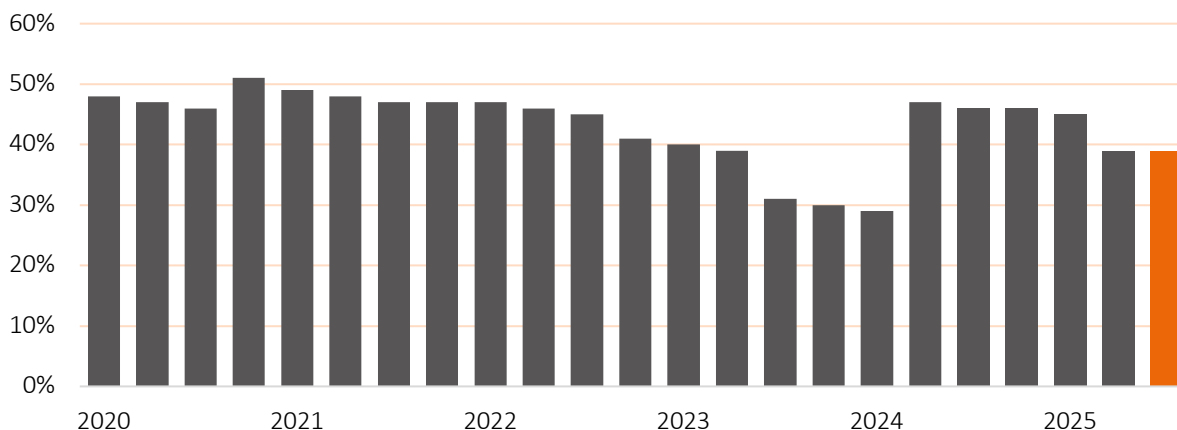


Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 47,4 MSEK (49,5). Av dessa har 21,5 MSEK 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 för hela lånestocken per balansdagen var 4,39 % jämfört med 5,37 % per balansdagen föregående år.

Fastigheternas belåningsgrad (LTV) var vid periodens slut 39 % (46)

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 tillväxtmöjligheter.

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 1 064 aktieägare per den 30 september. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2025-09-30.

Slottsvikens tio största ägare		Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB		41,19 %	67,65 %
PXL Perfect AB		30,11 %	14,17 %
Avanza Pension		5,27 %	2,48 %
H3O Holding AB		2,13 %	1,00 %
Peter Österberg		2,00 %	0,94 %
Peter Hamnebo		1,64 %	0,77 %
Erik Stenberg		1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring		1,16 %	0,55 %
Carl Marklund		0,89 %	0,42 %
Nostradamus AB		0,86 %	0,40 %
Övriga 1 054 aktieägare		13,54 %	11,05 %

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 %
Summa	2 000 000		4 250 000	100 %	100 %

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 expansomöjligheter.

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.

Konkurrenter

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 expansomplaner. 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 expansomplaner. 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 expansomöjligheter, 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 expansomöjligheter.

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

	2025-07-01 – 2025-09-30	2024-07-01 – 2024-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2 915	3 399	9 528	7 571	10 998
Övriga intäkter	0	557	0	1 304	2 080
Summa intäkter	2 915	3 955	9 528	8 874	13 078
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-705	-1 274	-2 528	-2 136	-3 170
Handelsvaror	0	-255	0	-734	-1 275
Övriga externa kostnader	-753	-79	-2 019	-1 482	-2 605
Personalkostnader	-374	-318	-1 061	-1 001	-1 330
Av- och nedskrivningar	-386	-344	-1 162	-756	-1 664
Övriga rörelsekostnader	0	-3	-4	-24	-28
Rörelseresultat	697	1 683	2 753	2 741	3 507
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	9	28	38	82
Resultat från intressebolag	500	500	1 500	1 500	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-545	-563	-1 787	-1 265	-2 016
Resultat efter finansiella poster	664	1 628	2 494	3 015	3 573
Skatt					
Skatt på periodens resultat	-50	-130	-101	-130	0
Resultat efter skatt	614	1 498	2 393	2 885	3 573
Hänförligt till					
Slottsvikens aktieägare	418	1 301	1 801	2 293	2 781
Minoritetsintressen	195	197	592	592	792
Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*	0,21	0,65	0,90	1,24	1,46
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 852 249	1 906 679
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2025-09-30	2025-06-30	2024-12-31	2024-09-30
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	168	179	201	
Byggnader och mark	69 349	69 688	69 607	69 996
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922	33 922
Summa anläggningstillgångar	103 440	103 789	103 731	103 919
Kundfordringar	1 375	2 258	2 904	2 364
Skattefordringar	125	104	79	338
Övriga kortfristiga fordringar	600	106	65	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93	136	126	68
Kortfristiga placeringar	100	100	0	0
Kassa och bank	8 039	6 707	7 279	9 602
Summa omsättningstillgångar	10 332	9 411	10 453	12 509
Summa tillgångar	113 771	113 200	114 183	116 428
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	14 693	14 963	14 693
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 382	24 963	23 781	23 293
Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare	44 075	43 657	42 474	41 987
Minoritetsintresse	3 796	3 600	3 204	3 003
Summa eget kapital	47 871	47 257	45 678	44 990
Långfristiga skulder till finansiella institut	45 250	45 775	46 825	47 350
Övriga långfristiga skulder	11 873	12 200	12 726	11 536
Summa långfristiga skulder	57 123	57 975	59 551	58 886
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 100	2 100	2 100	2 100
Leverantörsskulder	613	277	716	-62
Skatteskulder	546	421	291	-62
Övriga kortfristiga skulder	1 191	1 138	1 062	5 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 327	4 033	4 786	4 847
Summa kortfristiga skulder	8 778	7 968	8 955	12 553
Summa eget kapital och skulder	113 771	113 200	114 183	116 428

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2 753	2 741	3 507
Planmässiga avskrivningar	1 162	756	1 164
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	28	38	82
Erlagd ränta	-1 787	-1 265	-2 016
Betald skatt	399	-130	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 556	2 141	2 737
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1 027	1 272	1 005
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-723	6 233	2 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 859	9 646	6 377
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-871	-44 718	-44 937
Investering i kortfristiga värdepapper	-100	0	0
Mottagna utdelningar	1 500	1 500	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	529	-43 218	-42 937
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-2 428	-541	-1 588
Nyemission	0	5 838	5 838
Nyupptagna låneskulder	0	34 500	36 212
Lämnade utdelningar	-200	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 628	39 797	40 462
Periodens kassaflöde	760	6 225	3 902
Likvida medel vid periodens början	7 279	3 377	3 377
Likvida medel vid periodens slut	8 039	9 602	7 279

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2025-07-01 – 2025-09-30	2024-07-01 – 2024-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	884	920	2 651	2 125	2 971
Övriga intäkter	0	343	0	1 090	1 903
Summa intäkter	884	1 263	2 651	3 215	4 874
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	0	-255	0	-734	-1 236
Övriga externa kostnader	-553	-612	-1 435	-1 982	-2 637
Personalkostnader	-374	-319	-1 058	-1 002	-1 330
Övriga rörelsekostnader	0	-3	-4	-24	-28
Rörelseresultat	-43	74	154	-526	-356
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3	10	0	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	31	0
Resultat efter finansiella poster	-41	77	164	-495	-305
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	0	0	0	0	1 705
Resultat före skatt	-41	77	164	-495	1 400
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	-41	77	164	-495	1 400
Resultat per aktie (kr)*	-0,02	0,04	0,08	-0,27	0,74
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 852 249	1 901 679
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2025-09-30	2025-06-30	2024-12-31	2024-09-30
Tillgångar				
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127	127
Andelar i koncernföretag	7 641	7 641	7 641	7 241
Fordringar på koncernföretag	33 932	35 918	34 665	34 676
Summa anläggningstillgångar	41 701	43 687	42 433	42 045
Kundfordringar	0	52	776	0
Skattefordringar	0	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	600	6	2	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	10	49	29
Kassa och bank	6 431	4 171	4 374	4 738
Summa omsättningstillgångar	7 060	4 239	5 201	4 881
Summa tillgångar	48 761	47 926	47 634	46 926
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Reservfond	2 290	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	14 693	14 963	14 693
Balanserat resultat	21 097	21 097	19 897	19 897
Periodens resultat	164	205	1 400	-495
Summa eget kapital	42 244	42 284	42 280	40 385
Långfristiga skulder till koncernbolag	4 491	3 891	3 428	3 727
Övriga långfristiga skulder	732	732	732	732
Leverantörsskulder	299	99	299	93
Skatteskulder	7	6	9	8
Övriga kortfristiga skulder	172	201	126	1 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	817	712	760	610
Summa skulder	6 517	5 642	5 354	6 541
Summa eget kapital och skulder	48 761	47 926	47 634	46 926

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	154	-526	-356
Resultat från dotterföretag	0	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	10	31	51
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164	-495	-305
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	197	3 423	2 739
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	101	458	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462	3 386	2 003
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	-50	-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	732	-9 221	-9 209
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	732	-9 271	-7 954
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	1 063	3 333	3 034
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	732	732
Nyemission	0	5 838	5 838
Utdelning	-200	0	5 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	863	9 903	9 604
Periodens kassaflöde	2 057	4 018	3 654
Likvida medel vid periodens början	4 374	720	720
Likvida medel vid periodens slut	6 431	4 738	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 marknadsvärde 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 21 november 2025

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD, styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Daniel Stensiö
Styrelseledamot