



# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETS Aktiebolag

## Delårsrapport för kvartal 2, 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.*

### Kvartal 2 2015 i sammandrag

	Kvartal 2 2015	Kvartal 2 2014	Kvartal 1 2015
Substansvärde per aktie, kr	0,98 kr	1,11 kr	0,99 kr
Rörelseintäkt, tkr	679 tkr	1 920 tkr	541 tkr
Resultat efter skatt	-306 tkr	-402 tkr	-652 tkr
Resultat per aktie, kr	-0,01 kr	-0,02 kr	-0,03 kr

### Perioden i korthet

#### Resultat och ställning

Slottsvikenkoncernen redovisar en rörelseintäkt som stärkts jämfört med föregående kvartal, 679 tkr (541 tkr). Bolagets balansräkning är stark tack vare fastighetsavyttringar under 2014. En god soliditet i kombination med betryggande likviditet ger flexibilitet för framtida förvärv inom Slottsvikenkoncernen. Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

#### Omstämpling av aktier

I enlighet med bolagsordningens bestämmelser om omvandlingsförbehåll har ägare av totalt 15 598 A-aktier hos styrelsen begärt omvandling av A-aktier till B-aktier, så kallad omstämpling. Efter omstämplingen, som har

registrerats hos Bolagsverket, uppgår antalet A-aktier i bolaget med tio röster per aktie till 5 059 000 och antalet B-aktier med en röst per aktie till 17 510 940. Det nya totala antalet röster uppgår därmed till 68 100 940. Det totala antalet utgivna och utestående aktier i bolaget efter omstämplingen är oförändrat och uppgår till 22 569 940.

#### Namnbyte – fokus på fastigheter

Bolagets byte av firma till Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) har registrerats hos Bolagsverket. Sedan flera år tillbaka representerar fastighetsverksamheten huvuddelen av bolagets intäkter och tillgångar. Namnet Slottsviken har använts inom koncernen i ett flertal år som benämning på bolagets fastighetsverksamhet, och bedöms spegla verksamheten bättre framöver. Bolagets aktier handlas med nytt kortnamn från och med den 22 juli; SLOTT A resp SLOTT B.

## Verksamhetens inriktning

Slottsviken förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Vid sidan om fastighetsinvesteringar har Bolaget en begränsad, och under senare år minskande verksamhet inom affärsområde life science, i huvudsak knuten till förvaltning av immateriella rättigheter. 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 värdetillväxt öka Bolagets substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, som för övriga investmentbolag, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 0,98 kr per aktie vid utgången av andra kvartalet 2015 (0,99 kr 2015-03-31).

### Substansvärde

Bolaget låter återkommande göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar har skett av samtliga fastigheter under januari till februari 2015 av NAI Svefa, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar. Någon justering av bedömt marknadsvärde har inte skett sedan värderingarna upprättades. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 30 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 svårbedömda 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 30 juni 2015 0,98 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 är beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Då bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med kort löptid med panträtt i fastigheter som säkerhet kan försämrade kreditvillkor från bolagets kreditgivare komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

### Information till aktiemarknaden

Slottsvikens information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på [www.slottsviken.se](http://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 webbplats [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se). Rapporterna granskas ej av bolagets revisor. Delårsrapport för tredje kvartalet 2015 kommer att publiceras 2015-11-25. Bokslutskommuniké för 2015 kommer att publiceras 2016-02-26.

## KONTAKTINFORMATION

Slottsviken AB (PUBL)      Tel. 018-19 49 50  
Kyrkogatan 24              Mejl [info@slottsviken.se](mailto:info@slottsviken.se)  
411 15 Göteborg

## 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 andra kvartalet 2015 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 30 MKR. Efter periodens utgång har förvärv skett för ytterligare 32 MSEK. De årliga hyresintäkterna från beståndet inklusive förvärv efter rapportperiodens utgång väntas uppgå till 5,6 MKR. Förvaltd area är 6 500 kvm fördelat på bostäder 16 %, handel 7 %, verkstad / industri 74 % och samhälle / vård 3 %.

Transaktioner under perioden

Under perioden har inga fastighetstransaktioner genomförts. Efter periodens utgång har investering om 31,5 MSEK skett.

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 även komma att avyttra fastigheter. Detta i syfte att realisera värdeökningar och frigöra kapital för fortsatt expansion.

## Life science – en krympande verksamhet

Bolagets 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 Podofilox/Wartec, som är ett registrerat läkemedel för behandling av Condylomata acuminata (ano-genitala vårtor). Verksamhetens intäkter, som huvudsakligen är kopplad till Podofilox/Wartec, minskade under perioden och förväntas fortsätta minska framöver. 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 - möjlighet att investera i 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 2, 2015	Kvartal 2, 2014	Jan.–juni. 2015	Jan.–juni. 2014	Jan.–dec. 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	588	1 920	1 119	3 955	6 636
Övriga intäkter	91	0	101	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>679</b>	<b>1 920</b>	<b>1 221</b>	<b>3 955</b>	<b>6 636</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-135	-216	-271	-487	-1 205
Övriga externa kostnader	-431	-592	-978	-1 211	-1 915
Personalkostnader	-284	-204	-516	-457	-894
Av- och nedskrivningar	-137	-245	-274	-538	-1 054
Övriga rörelsekostnader	-2	0	-2	0	-1 976
Resultat från avyttring av andelar i koncern	0	0	0	0	303
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-310</b>	<b>663</b>	<b>-820</b>	<b>1 262</b>	<b>-106</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande poster	110	4	116	447	61
Räntekostnader	-117	-1 068	-252	-2 104	-3 229
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-317</b>	<b>-401</b>	<b>-957</b>	<b>-394</b>	<b>-3 273</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på årets resultat	11	-1	0	-6	-10
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-306</b>	<b>-402</b>	<b>-957</b>	<b>-400</b>	<b>-3 283</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,15</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 510 940	17 495 342	17 495 342

## Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-06-30
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	28 158	28 294	28 431	92 064
Finansiella anläggningstillgångar	765	765	765	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 923</b>	<b>29 060</b>	<b>29 196</b>	<b>92 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	643	666	1 025	595
Övriga fordringar	3 324	295	246	974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172	182	103	134
Kassa och bank	7 590	11 329	11 960	2 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 729</b>	<b>12 473</b>	<b>13 335</b>	<b>3 753</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 652</b>	<b>41 532</b>	<b>42 531</b>	<b>95 817</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-06-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257	2 257
Övrigt tillskutat kapital	4 484	4 484	4 484	4 494
Reserver	1 892	1 944	1 996	13 671
Balanserade vinstmedel	12 358	12 305	15 536	3 817
Periodens resultat	-957	-652	-3 282	-401
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 033</b>	<b>20 339</b>	<b>20 991</b>	<b>23 838</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till finansiella institut	19 122	19 217	19 311	60 589
Övriga långfristiga skulder	39	51	79	1 900
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	379	379	379	2 447
Leverantörsskulder	53	324	282	58
Skatteskulder	83	56	114	85
Övriga skulder	69	96	165	3 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	873	1 070	1 210	3 866
<b>Summa skulder</b>	<b>20 618</b>	<b>21 193</b>	<b>21 540</b>	<b>71 979</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>40 652</b>	<b>41 532</b>	<b>42 531</b>	<b>95 817</b>

## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–juni 2015	Jan.–mars 2015	Jan.–dec. 2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-820	-511	-105
Planmässiga avskrivningar	274	137	1054
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	718
Erhållen ränta	116	6	15
Erlagd ränta	-252	-135	-3 229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-683</b>	<b>-503</b>	<b>-1 547</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	235	230	-371
Förändring av skulder	-693	-236	-6 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 141</b>	<b>-509</b>	<b>-8 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-3 000	0	0
Avyttring av dotterföretag	0	0	386
Avyttring av fastigheter	0	0	62 349
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 000</b>	<b>0</b>	<b>61 970</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Amortering av låneskulder	-229	-123	-43 810
Förändring av checkkredit	0	0	-19
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-229</b>	<b>-123</b>	<b>-42 435</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-4 370	-632	10 811
Likvida medel vid periodens början	11 961	11 961	1 150
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>7 590</b>	<b>11 329</b>	<b>11 961</b>

## Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 2, 2015	Kvartal 2, 2014	Jan.–juni. 2015	Jan.–juni. 2014	Jan.–dec. 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	194	14	194	42	242
Övriga rörelseintäkter	101	0	101	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>295</b>	<b>14</b>	<b>295</b>	<b>42</b>	<b>242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter	0	0	0	0	-139
Övriga externa kostnader	-427	-360	-928	-847	-2 708
Personalkostnader	-284	-204	-516	-443	-879
Övriga rörelsekostnader	-2	0	-2	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-416</b>	<b>-551</b>	<b>-1 150</b>	<b>-1 248</b>	<b>-3 484</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	2 351
Resultat från övriga värdepapper	0	0	0	0	1 263
Ränteintäkter	134	237	292	478	838
Räntekostnader	-269	0	-269	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-551</b>	<b>-314</b>	<b>-1 128</b>	<b>-770</b>	<b>968</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
<b>Resultat efter bokslutsjusteringar</b>	<b>-551</b>	<b>-314</b>	<b>-1 128</b>	<b>-770</b>	<b>968</b>
<b>Skatt</b>					
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-551</b>	<b>-314</b>	<b>-1 128</b>	<b>-770</b>	<b>968</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,04</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>	<b>22 569 940</b>
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 510 940	17 495 342	17 495 342

## Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-06-30
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Andelar i koncernföretag	5 128	50	50	50
Fordringar hos koncernföretag	6 577	8 268	7 110	11 066
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 705</b>	<b>8 318</b>	<b>7 160</b>	<b>11 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	39	0	200	0
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	3 290	295	246	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159	164	78	108
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Kassa och bank	5 823	8 188	9 877	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 311</b>	<b>8 646</b>	<b>10 401</b>	<b>332</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 016</b>	<b>16 964</b>	<b>17 651</b>	<b>11 448</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-06-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257	2 257
Pågående nyemission	0	0	0	0
Reservfond	2 290	2 289	2 289	2 289
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond	4 484	4 484	4 484	4 494
Balanserat resultat	3 597	3 597	2 628	2 629
Periodens resultat	-1 128	-575	968	-770
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 500</b>	<b>12 052</b>	<b>12 626</b>	<b>10 899</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till finansiella institut	–	–	–	–
Skulder till koncernföretag	9 233	0	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	39	206	128	47
Skulder till koncernföretag	0	4 405	4 405	0
Skatteskulder	0	0	0	0
Övriga skulder	45	31	149	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	270	253	471
<b>Summa skulder</b>	<b>9 516</b>	<b>4 912</b>	<b>4 935</b>	<b>549</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 016</b>	<b>16 964</b>	<b>17 561</b>	<b>11 448</b>



## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–juni 2015	Jan.–mars 2015	Jan.–dec. 2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 150	-733	-3484
Erhållen ränta	292	158	838
Erlagd ränta	-269	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 128</b>	<b>-575</b>	<b>-2 646</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	36	65	2
Förändring av skulder	-246	-23	7 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 337</b>	<b>-533</b>	<b>5 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-3 519	0	-2 208
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	0	0	3 723
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	533	-1 158	1 263
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 986</b>	<b>-1 158</b>	<b>2 778</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	269	0	0
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Erhållna koncernbidrag	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>269</b>	<b>0</b>	<b>1 394</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-4 054	-1 690	9 312
Likvida medel vid periodens början	9 877	9 877	565
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 823</b>	<b>8 188</b>	<b>9 877</b>

