



# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETS AKTIEBOLAG

## Delårsrapport för kvartal 3, 2015

*Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på AktieTorget sedan 1997 och handlas via INET Nordic, ett aktiehandels-system tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna.*

### Sammandrag tredje kvartalet

	Q3	Q2
Substansvärde per aktie	1,08 kr	0,98 kr
Rörelseintäkt	1 604 tkr	679 tkr
Resultat efter skatt	-699 tkr	-306 tkr
Resultat per aktie	-0,03	-0,01 kr

### Perioden i korthet

#### Resultat och ställning

Rörelseintäkten under tredje kvartalet uppgick till 1 604 TKR (679), vilket innebär ökning med 236% jämfört med föregående kvartal. Intäktsökningen är huvudsakligen kopplad till koncernens större fastighetsinnehav, i linje med Slottsvikens strategi att expandera. Resultatet för kvartalet uppgår till -699 TKR (-306). I resultatet ingår en reservation för skattekostnad om 480 TKR, vilket Bolaget av försiktighetsskäl väljer att redovisa under perioden. Rensat för jämförelsestörande poster uppgår resultatet till -279 TKR (-306).

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

#### Fastighetsförvärv

Slottsviken har i två transaktioner, via bolagsaffärer, förvärvat industrilokaler i Partille med ett objektsvärde om totalt 31,5 MKR; fastigheten Partille Mellby 11:2, samt

byggnader med arrenderätt på fastigheterna Partille Mellby 11:1 och 4:69. Förvärvad area uppgår till totalt cirka 4 800 kvm, med bedömda hyresintäkter om 3,4 MKR per år. Förvärvade bolag är konsoliderade i koncernredovisningen från och med 17 juli.

#### Namnbyte – fokus på fastigheter

Bolagets aktier handlas med nya kortnamn från och med den 22 juli; SLOTT A respektive SLOTT B. Namnet Slottsviken har använts inom koncernen i ett flertal år som benämning på Bolagets fastighetsverksamhet, och bedöms spegla verksamheten bättre.

#### Skatt

Skatteverket har i omprövningsbeslut nekat avdrag för ingående mervärdesskatt för delar av år 2013 och 2014. Bolaget är av bedömningen att beslutet är felaktigt och kommer att överklaga beslutet. Av försiktighetsskäl väljer dock bolaget att ta upp hela skattehöjningen som en kostnad under kvartalet. Resultatet innebär en jämförelsestörande post om ca -480 tkr.

#### Life science

Bolagets Life science-rörelse har under perioden överlätit till dotterbolaget Conpharm Industriförvaltning AB, i syfte att renodla och fokusera på fastighetsverksamheten i koncernen.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

### Fastighetsförvärv

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

I övrigt bedömer styrelsen att det efter periodens utgång inte inträffat några väsentliga händelser att rapportera.

### 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 1,08 kr per aktie vid utgången av tredje kvartalet 2015 (0,98 kr 2015-06-30).

### Substansvärde

Bolaget låter återkommande göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker årligen av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsam följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar. I de fall förvärv har skett och värdering av auktoriserad värderare ännu inte inhämtats har anskaffningsvärde använts. Någon justering av bedömt marknadsvärde har inte skett sedan värderingarna upprättades. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 63 MKR.

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

dess marknadsvärde har styrelsen valt att inte göra någon avsättning för latent skatt.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och räntebärande skulder är koncernens substansvärde den 30 september 2015 1,08 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 är grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Då bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med kort löptid med panträtt i fastigheter som säkerhet kan försämrade kreditvillkor från bolagets kreditgivare komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

### Information till aktiemarknaden

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

## KONTAKT INFO.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL)

Kyrkogatan 24

411 15 Göteborg

Tel. 018-19 49 50

Mejl [info@slottsviken.se](mailto:info@slottsviken.se)

## Fastigheter – attraktiva fastigheter i rätt segment

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

Slottsviken bygger upp en portfölj med fastigheter i västra delen av Götaland. Vid utgången av tredje kvartalet 2015 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 63 MKR. Efter periodens utgång har förvärv skett för ytterligare 18 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet inklusive förvärv efter rapportperiodens utgång väntas uppgå till 6,9 MKR. Förvaltd area är 7 700 kvm fördelat på bostäder 14 %, handel 5 %, verkstad/industri 63 %, samhälle/vård 3 % och logistik 16 %.

### Transaktioner under perioden

Under perioden har förvärv skett om 32 MKR. Efter periodens utgång har förvärv skett om 18 MKR.

### Målet är att expandera

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv för att öka och förstärka fastighetsbeståndet. Genom att utöka



beståndet kan Bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning och administration. De fastighetstransaktioner som hittills slutförts skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

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

## Övriga affärsområden

### Life science

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

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

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

### Värdepapper

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

## Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 3, 2015	Kvartal 3, 2014	Jan.–sep. 2015	Jan.–sep. 2014	Jan.–dec. 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	1 528	1 949	2 647	5 904	6 636
Övriga intäkter	76	0	177	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 604</b>	<b>1 949</b>	<b>2 824</b>	<b>5 904</b>	<b>6 636</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-329	-218	-600	-704	-1 205
Övriga externa kostnader	-959	-1 709	-1 938	-2 920	-1 916
Personalkostnader	-478	-252	-994	-709	-894
Av- och nedskrivningar	-231	-379	-505	-929	-1 054
Övriga rörelsekostnader	0	-718	-2	-718	-1 976
Resultat från avyttring av andelar i koncern	0	0	0	0	303
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-394</b>	<b>-1 327</b>	<b>-1 214</b>	<b>-76</b>	<b>-106</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernföretag)	322	0	384	0	0
Ränteintäkter och liknande poster	0	6	54	377	61
Räntekostnader	-637	-992	-890	-3 096	-3 229
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-709</b>	<b>-2 313</b>	<b>-1 666</b>	<b>-2 795</b>	<b>-3 273</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på årets resultat	10	-4	10	-10	-10
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-699</b>	<b>-2 317</b>	<b>-1 656</b>	<b>-2 805</b>	<b>-3 283</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,12</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	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342

## Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-09-30	2015-06-30	2014-12-31	2014-09-30
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	57 599	28 158	28 431	28 516
Finansiella anläggningstillgångar	765	765	765	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 364</b>	<b>28 923</b>	<b>29 196</b>	<b>28 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	1 153	643	1 025	533
Övriga fordringar	863	3 324	246	61 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453	172	103	140
Kassa och bank	5 687	7 590	11 960	1 957
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 157</b>	<b>11 729</b>	<b>13 335</b>	<b>64 527</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>66 521</b>	<b>40 652</b>	<b>42 531</b>	<b>93 043</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-09-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257	2 257
Övrigt tillskuttet kapital	4 933	4 484	4 484	4 494
Reserver	1 936	1 892	1 996	2 058
Balanserade vinstmedel	12 358	12 358	15 536	15 416
Periodens resultat	-1 656	-957	-3 282	-2 807
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 828</b>	<b>20 033</b>	<b>20 991</b>	<b>21 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till finansiella institut	32 227	19 122	19 311	19 501
Övriga långfristiga skulder	39	39	79	87
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	379	379	379	42 773
Checkräkningskredit	0	0	0	39
Leverantörsskulder	217	53	282	775
Skatteskulder	0	83	114	113
Övriga skulder	11 401	69	165	4 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 430	873	1 210	3 411
<b>Summa skulder</b>	<b>46 693</b>	<b>20 618</b>	<b>21 540</b>	<b>71 625</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>66 521</b>	<b>40 652</b>	<b>42 531</b>	<b>93 043</b>

## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–sep 2015	Jan.–juni 2015	Jan.–dec. 2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 214	-820	-105
Planmässiga avskrivningar	505	274	1054
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	718
Erhållen ränta	54	116	15
Erlagd ränta	-890	-252	-3 229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 545</b>	<b>-683</b>	<b>-1 547</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	-1 495	235	-371
Förändring av skulder	1 777	-693	-6 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 263</b>	<b>-1 141</b>	<b>-8 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-28 410	-3 000	0
Avyttring av dotterföretag	384	0	386
Avyttring av fastigheter	0	0	62 349
Erlagd handpenning	-400	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 426</b>	<b>-3 000</b>	<b>61 970</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Amortering av låneskulder	-284	-229	-43 810
Nyupptagna lån	23 700	0	0
Förändring av checkkredit	0	0	-19
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 416</b>	<b>-229</b>	<b>-42 435</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-6 274	-4 370	10 811
Likvida medel vid periodens början	11 961	11 961	1 150
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 687</b>	<b>7 590</b>	<b>11 961</b>

## Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 3, 2015	Kvartal 3, 2014	Jan.–sep. 2015	Jan.–sep. 2014	Jan.–dec. 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	406	0	600	42	242
Övriga rörelseintäkter	76	0	177	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>482</b>	<b>14</b>	<b>777</b>	<b>42</b>	<b>242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Varukostnader	-139	0	-139	0	-139
Övriga externa kostnader	-898	-1 659	-1 826	-2 506	-2 708
Personalkostnader	-478	-252	-994	-695	-879
Övriga rörelsekostnader	0	0	-2	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 033</b>	<b>-1 911</b>	<b>-2 183</b>	<b>-3 158</b>	<b>-3 484</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	381	0	381	0	2 351
Resultat från övriga värdepapper	0	0	0	0	1 263
Ränteintäkter	422	233	714	712	838
Räntekostnader	-171	0	-441	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-401</b>	<b>-1 678</b>	<b>-1 529</b>	<b>-2 447</b>	<b>968</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
<b>Resultat efter bokslutsjusteringar</b>	<b>-401</b>	<b>-1 678</b>	<b>-1 529</b>	<b>-2 447</b>	<b>968</b>
<b>Skatt</b>					
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-401</b>	<b>-1 678</b>	<b>-1 529</b>	<b>-2 447</b>	<b>968</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,11</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	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 495 342	17 495 342	17 495 342

## Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-09-30	2015-06-30	2014-12-31	2014-09-30
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Andelar i koncernföretag	12 514	5 128	50	2 258
Fordringar hos koncernföretag	13 773	6 577	7 110	8 872
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>26 287</b>	<b>11 705</b>	<b>7 160</b>	<b>11 130</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	242	39	200	0
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	1
Övriga fordringar	735	3 290	246	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	446	159	78	67
Kassa och bank	228	5 823	9 877	6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 651</b>	<b>9 311</b>	<b>10 401</b>	<b>234</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 938</b>	<b>21 016</b>	<b>17 561</b>	<b>11 364</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-09-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257	2 257
Reservfond	2 290	2 290	2 289	2 289
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond	4 484	4 484	4 484	4 494
Balanserat resultat	3 597	3 597	2 629	2 629
Periodens resultat	-1 529	-1 128	968	-2 447
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 099</b>	<b>11 500</b>	<b>12 627</b>	<b>9 222</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till koncernföretag	5 101	9 233	4 405	0
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	184	39	128	677
Övriga skulder	11 030	45	149	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	200	253	1 453
<b>Summa skulder</b>	<b>16 839</b>	<b>9 516</b>	<b>4 934</b>	<b>2 142</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 938</b>	<b>21 016</b>	<b>17 561</b>	<b>11 364</b>



## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–sep. 2015	Jan.–juni 2015	Jan.–dec. 2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-2 183	-1 150	-3 484
Erhållen ränta	714	292	838
Erlagd ränta	-441	-269	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 909</b>	<b>-1 128</b>	<b>-2 646</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	-899	36	2
Förändring av skulder	11 209	-246	7 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 401</b>	<b>-1 337</b>	<b>5 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-12 464	-3 519	-2 208
Avyttring av dotterföretag (under raden förvärv av dotterföretag)	381	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	0	0	1 263
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-6 663	533	3 723
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 746</b>	<b>-2 986</b>	<b>2 778</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	696	269	0
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	1 394
Erhållna koncernbidrag	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>696</b>	<b>269</b>	<b>1 394</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-9 650	-4 054	9 312
Likvida medel vid periodens början	9 877	9 877	565
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>228</b>	<b>5 823</b>	<b>9 877</b>

