



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

DELÅRSRAPPORT



Q1, JANUARI-MARS



Q3, JULI-SEPTEMBER



Q2, APRIL-JUNI



Q4, OKTOBER-DECEMBER

Delårsrapport januari – mars 2016

Sammandrag för första kvartalet

	Q1 2016	Q4 2015	Q1 2015
Substansvärde per aktie, SEK	1,13	1,13	0,99
Rörelseintäkt, TSEK	2 149	2 098	541
Resultat efter skatt, TSEK	-213	-111	-652
Resultat per aktie, SEK	-0,01	0,00	-0,03

Perioden i korthet

Resultat och ställning

Rörelseintäkten under januari till mars uppgick till 2 149 tkr jämfört med 541 tkr samma period 2015. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till koncernens större fastighetsinnehav, i linje med Slottsvikens strategi att expandera. Resultatet för kvartalet uppgår till -213 tkr (-652 tkr). I resultatet ingår avskrivningar om -466 tkr (-137 tkr). Resultatet belastas också av väderrelaterade säsongsvariationer.

Substansvärdet förändrades inte under perioden, och uppgår till 1,13 kr per aktie. Bokfört eget kapital per aktie summeras till 0,86 kr. Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick till 0,805 kr. Aktien handlas därmed till rabatt såvitt avser både substansvärde såväl som bokfört värde.

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

Slottsviken vinner markanvisning

Slottsviken har i hård konkurrens tilldelats markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Detta innebär att Slottsviken för första gången genom en markanvisning är involverad i att utveckla och bebygga fastigheter redan från projektstart.

Av totalt 35 inlämnade ansökningar fick tre bolag markanvisning, där Slottsviken tillsammans med D OFFICE arkitekter ska utveckla och bygga 20 radhus som bostadsrätter. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Skra Bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt till en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. För det fortsatta arbetet i projektet kommer ett projektbolag bildas tillsammans med D OFFICE arkitekter, vilket kommer ingå i Slottsvikens koncern.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Bolaget förrättat årsstämma. Vid stämman valdes två nya ledamöter till Bolagets styrelse; Berit Nilsson och Fredrik Österberg. Berit Nilsson är civilingenjör med mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen, och kommer närmast från tjänsten som Fastighetschef vid Statens Fastighetsverk. Tidigare har Nilsson bland annat varit Byggchef vid Svenska Bostäder. Fredrik Österberg är civilekonom och entreprenör, och har under flera år varit engagerad i Slottsvikens valberedning.

Vid årsstämman biföll aktieägarna samtliga förslag om bemyndigande för nyemission och syntetiska återköp av egna aktier jämte sedvanliga stämmobeslut. Samtliga beslut fattades enhälligt.

Detta är Slottsviken

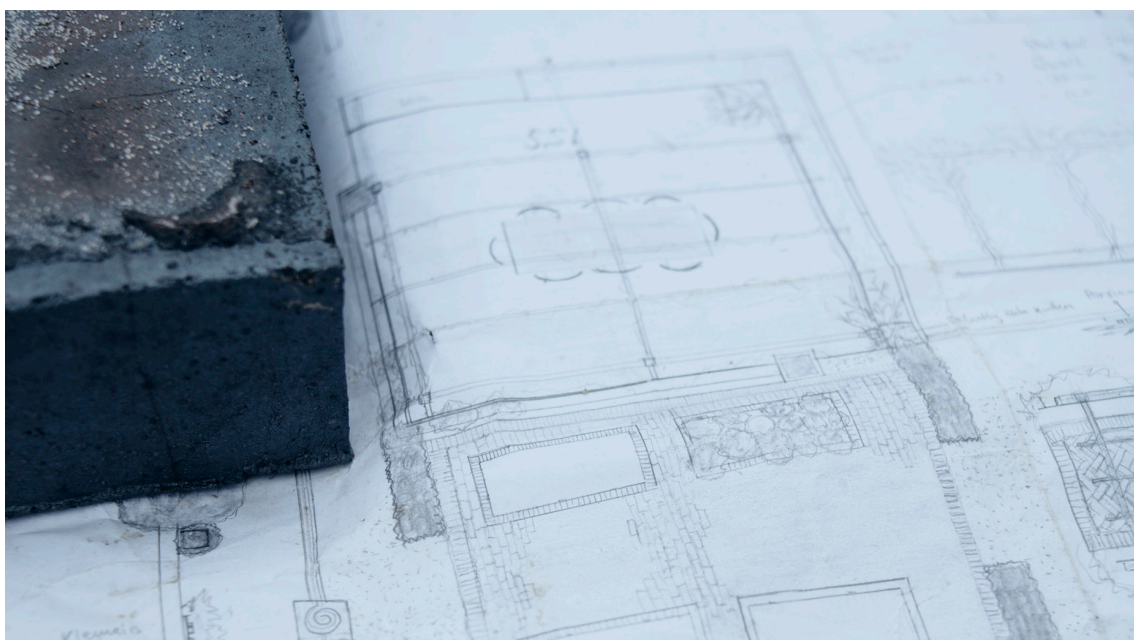
Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på AktieTorget och handlas via INET Nordic, ett aktiehandelssystem tillgängligt för banker och fondkommissionärer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

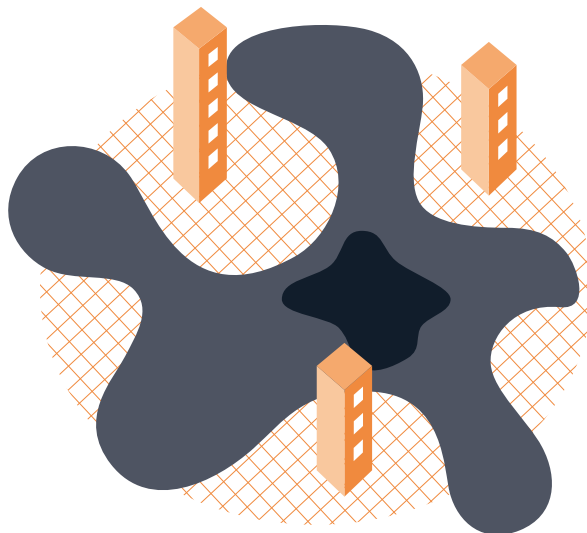
Namn med historisk förankring

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.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 75 MSEK fördelade på 7 600 kvadratmeter. Bolagets nuvarande fastighetsportfölj är koncentrerad till stadsnära lägen i västra Sverige. Helårsekivalenten avseende hyresintäkter summeras till 6,8 MSEK. Andelen bostäder uppgår till 14 procent medan lokaler för handel svarar för 6 procent, verkstad och industri 61 procent, samhälle och vård 3 procent samt logistik 16 procent.





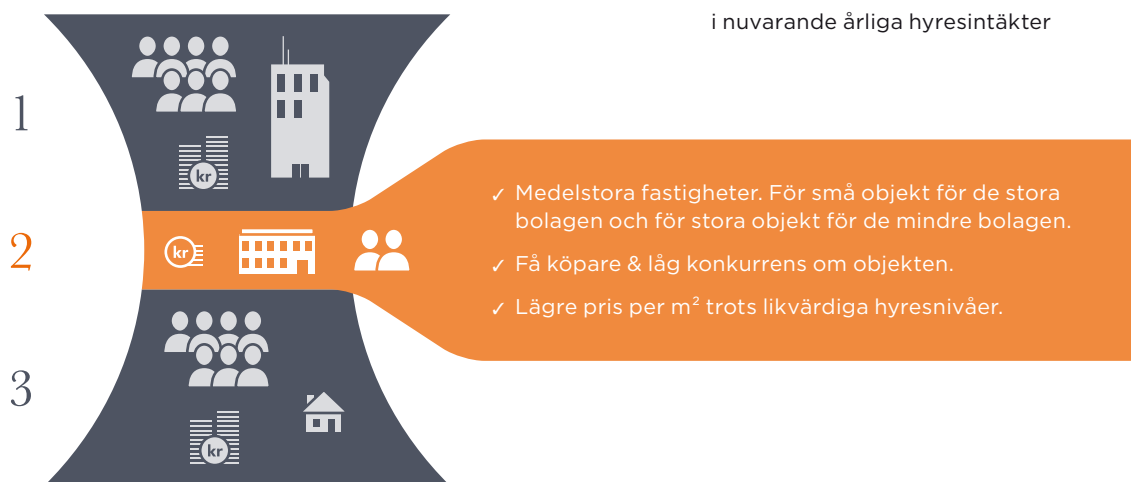
- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

75 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

6,8 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



Stadsnära lägen – fokus för expansion

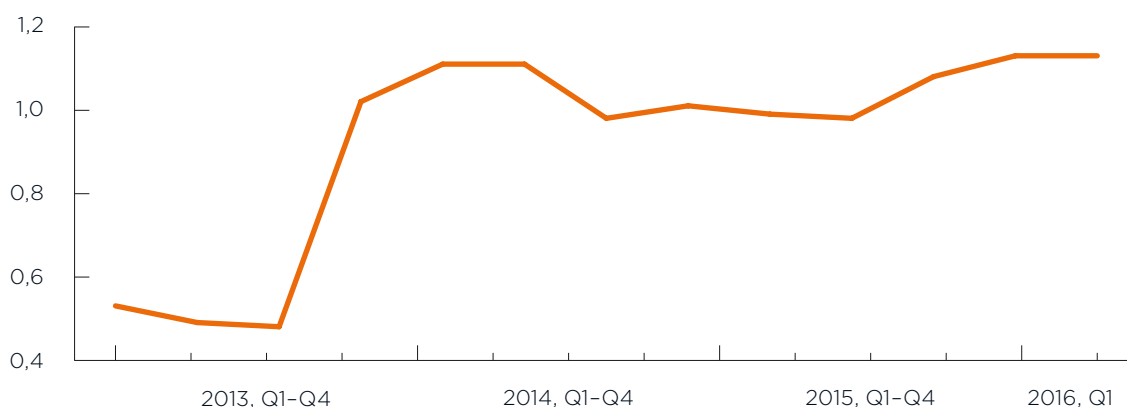
Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i detaljplanearbetet. Särskild vikt läggs vid att minska det ekologiska fotavtrycket. Målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor i syfte att erhålla en effektiv förvaltningsportfölj och att öka substansvärdet till gagn för aktieägarna.

Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt

Slottsvikens 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 1,13 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2016 (1,13 kr 2015-12-31).

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker årligen av auktoriserade värderare, varefter Bolaget noggrant följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar. Någon justering av bedömt marknadsvärde har inte skett av Bolaget sedan värderingarna upprättades. I de fall förvärv har skett och värdering av auktoriserad värderare ännu inte inhämtats har

Substansvärde, per aktie



anskaffningsvärde använts. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 75 MKR.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 31 mars 2016 1,13 kr per aktie. Då Bolagets förlustavdrag (ackumulerad av Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science) överstiger skillnaden mellan fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde har styrelsen valt att inte göra någon avsättning för latent skatt i substansvärdesberäkningen.

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 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 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. Där finns även ytterligare information om Bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

Kommande händelser

Delårsrapporter

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

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport, jan-juni 2016	2016-08-23
Delårsrapport, jan-sept 2016	2016-11-15
Bokslutskommuniké 2016	2017-02-23

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	2016-01-01 - 2016-03-31	2015-01-01 - 2015-03-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2 019	531	4 716
Övriga intäkter	130	10	206
Summa intäkter	2 149	541	4 922
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-373	-136	-961
Råvaror och förnödenheter	-139	0	-139
Övriga externa kostnader	-833	-547	-2 423
Personalkostnader	-304	-232	-1 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-466	-137	-1 040
Övriga rörelsekostnader	0	0	-2
Rörelseresultat	34	-511	-1 068
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernföretag)	0	0	326
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	6	82
Resultat vid avyttring av värdepapper	0	0	-25
Räntekostnader och liknande resultatposter	-249	-135	-1 090
Resultat efter finansiella poster	-213	-640	-1 774
Skatt på periodens resultat	0	-11	6
Resultat efter skatt	-213	-652	-1 767
Resultat per aktie, kr	-0,01	-0,03	-0,08
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 510 940

Balansräkning

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	68 242	28 294	68 526
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	0	765	0
Summa anläggningstillgångar	68 242	29 060	68 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	838	666	801
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	332	295	384
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	534	182	215
Kassa och bank	1 258	11 329	1 314
Summa omsättningstillgångar	2 962	12 473	2 713
Summa tillgångar	71 204	41 532	71 239
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Aktiekapital</i>	2 257	2 257	2 257
<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	4 484	4 484	4 484
<i>Annat eget kapital inklusive periodens resultat</i>	12 697	13 598	12 899
Summa eget kapital	19 438	20 339	19 640
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	44 034	19 217	44 042
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	39	51	39
Kortfristiga skulder			
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut</i>	1 219	379	379
<i>Checkräkningskredit</i>	0	0	23
<i>Leverantörsskulder</i>	554	324	147
<i>Skatteskulder</i>	214	56	193
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	3 438	96	4 825
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 267	1 070	1 951
Summa skulder	51 765	21 193	51 599
Summa eget kapital och skulder	71 204	41 532	71 239

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-03-31	2015-01-01 - 2015-03-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	34	-511	-1068
Planmässiga avskrivningar	466	137	1040
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	-25
Erhållen ränta	1	6	326
Erlagd ränta	-249	-135	-1 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	253	-503	-816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-241	230	-26
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	475	-236	5 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486	-509	4 311
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-233	0	-39 345
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0	384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233	0	-38 961
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-309	-123	-688
Nyupptagna låneskulder	0	0	24 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-309	-123	24 003
Periodens kassaflöde	-56	-632	-10 648
Likvida medel vid periodens början	1 314	11 961	11 961
Likvida medel vid periodens slut	1 258	11 329	1 314

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2016-01-01 - 2016-03-31	2015-01-01 - 2015-03-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	630	0	1 551
Övriga intäkter	1	0	206
Summa intäkter	631	0	1 757
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	46	0	0
Råvaror och förnödenheter	-139	0	-139
Övriga externa kostnader	-544	-501	-2 229
Personalkostnader	-304	-232	-1 362
Övriga rörelsekostnader	0	0	-2
Rörelseresultat	-392	-733	-1 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	381
Ränteintäkter och liknande resultatposter	192	158	976
Räntekostnader och liknande resultatposter	-281	0	-635
Resultat efter finansiella poster	-481	-575	-1 253
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	-481	-575	-1 253
Resultat per aktie, kr	-0,02	-0,03	-0,06
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000
Varav serie B	17 510 940	17 495 342	17 510 940

Balansräkning

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11 373	50	11 373
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	9 960	8 268	9 988
Summa anläggningstillgångar	21 332	8 318	21 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	1 660	0	1 411
<i>Skattefordringar</i>	18	0	0
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	83	295	32
<i>Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	451	164	203
Kassa och bank	19	8 188	203
Summa omsättningstillgångar	2 231	8 646	1 848
Summa tillgångar	23 564	16 964	23 209
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital</i>	2 257	2 257	2 257
<i>Reservfond</i>	2 290	2 289	2 290
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>	4 484	4 484	4 484
<i>Balanserat resultat</i>	2 343	3 596	3 596
<i>Periodens resultat</i>	-481	-575	-1 253
Summa eget kapital	10 893	12 052	11 374
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till koncernföretag</i>	8 540	4 405	8 010
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>	285	206	72
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	3 214	31	3 395
<i>Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter</i>	631	270	359
Summa skulder	12 671	4 912	11 836
Summa eget kapital och skulder	23 564	16 964	23 209

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-03-31	2015-01-01 - 2015-03-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-392	-733	-1 975
Erhållen ränta	192	158	976
Erlagd ränta	-281	0	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-481	-575	-1 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-566	65	-1 122
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	305	-23	3 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-742	-532	541
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	0	0	-11 323
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	0	0	381
Ökning av långfristig fordran mot koncernföretag	28	-1 158	-2 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28	-1 158	-13 820
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	530	0	3 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	530	0	3 605
Periodens kassaflöde	-184	-1 690	-9 674
Likvida medel vid periodens början	203	9 877	9 877
Likvida medel vid periodens slut	19	8 188	203

