



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Bokslutskommuniké
Januari-december 2025

Publicerad 2026-02-26

Substansvärde

45,23 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2025-12-31 till 45,23 kr jämfört med 44,68 kr per 2025-09-30 (+1,2 %). Vid dito balansdag föregående år uppgick substansvärdet till 39,32 kr (+15,0 %)

Perioden i korthet

Oktober-december 2025

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 4 006 TSEK (4 204)
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 1 117 TSEK (910)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 1 179 TSEK (688)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,49 kr (0,25)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 39 % (46)
- ✓ Styrelsen föreslår en utdelning om 0,12 kr per aktie (0,10)

Januari-december 2025

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under året till 13 534 TSEK (13 078)
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 3 870 TSEK (3 651)
- ✓ Resultat efter skatt i linje med föregående år 3 572 TSEK (3 573)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 1,39 kr (1,46)
- ✓ Med avstämningsdag 25 maj delade bolaget ut 0,10 kr per aktie
- ✓ Slottsviken förvärvade fastighet i Göteborg med åsatt fastighetsvärde 16 MSEK.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Helåret 2025

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,12 kr per aktie.

Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger och förvaltar 13 200 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 perioden 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. De lokaler som är färdigställda hyrs ut kontinuerligt efter färdigställande.

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 45,23 kr per aktie.

Fastighetsförvärv

Slottsviken förvärvade fastigheten Sävenäs 170:18 i Göteborg med tillträde i oktober 2025. Fastigheten är belägen i Göteborg, i närheten av bolagets

befintliga fastigheter i Partille. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen var 16 MSEK och fastigheten innehåller 1 500 kvadratmeter lokaler med fokus på lättindustri och verkstadslokaler. Hyresvärdet uppgår till 1,5 MSEK på årsbasis fördelat på tre hyresgäster.

VD-kommentar

Ännu ett verksamhetsår kan läggas till handlingarna. Året har präglats av stabil tillväxt med fortsatt fokus på att stärka aktiens substansvärde. Under året ökade substansvärdet med 15 procent, exklusive utdelning.

Fastighetsportföljen uppgår nu till 13 200 kvm med ett värde om 138 Mkr (+29 procent). Förvaltningen sker kostnadseffektivt i egen regi, med nära kontroll över såväl drift som investeringar.

Arbetet med renovering och energieffektivisering fortsätter enligt plan. Investeringarna kan på kort sikt påverka resultatet, men bidrar över tid till högre hyresintäkter och stärkt fastighetsvärde. Åtgärderna finansieras inom ramen för befintligt kassaflöde.

Med en belåningsgrad om 39 procent har vi en stabil finansiell grund. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 0,12 kronor per aktie (+20 procent). Vi går in i 2026 med ett långsiktigt perspektiv och en balanserad risknivå.

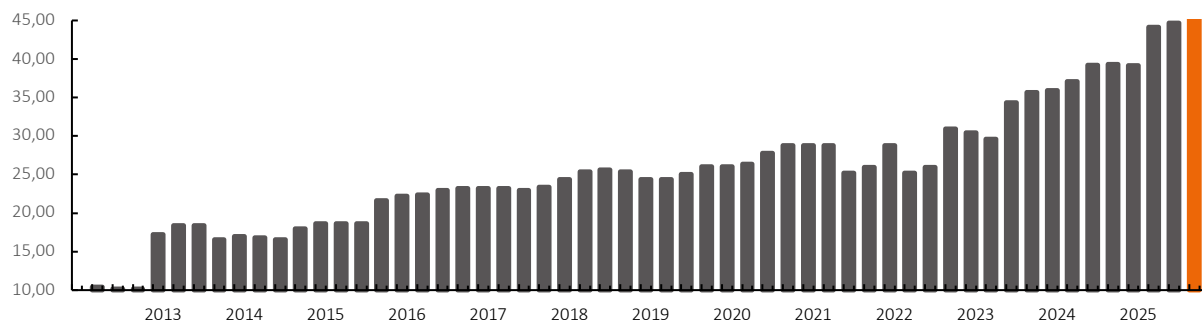
Jakob Österberg, VD

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		2025-12-31 Substansvärde			2025-09-30 Substansvärde		
	Not	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		138	69,00 kr	77 %	122	60,96 kr	72 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	37	18,38 kr	20 %	37	18,38 kr	22 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,05 kr	0 %
Likvida medel		3	1,57 kr	2 %	8	4,02 kr	5 %
Övriga tillgångar	2	2	1,14 kr	1 %	2	1,14 kr	1 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		180	90,11 kr	100 %	169	84,61 kr	100 %
Räntebärande skulder		-54	-27,16 kr		-47	-23,68 kr	
Övriga finansiella skulder	2	-11	-5,57 kr		-12	-5,94 kr	
Minoritetsintresse	3	-5	-2,63 kr		-5	-2,53 kr	
Uppskjuten skatt	4	-9	-4,41 kr		-9	-4,41 kr	
Övriga skulder och avsättningar	2	-10	-5,11 kr		-6	-3,38 kr	
Summa avgående poster		-90	-44,88 kr		-79	-39,93 kr	
Substansvärde		90	45,23 kr		88	44,68 kr	
Börsvärde	5	80	40,00 kr		84	42,40 kr	
Kurs/substans, procent			88 %			95 %	

Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2025-12-31 (2025-09-30) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 147 (147) 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 54,1 MSEK (48,9). Av dessa har 21,2 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 2,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 4,31 % jämfört med 5,34 % per balansdagen föregående år.

Likviditet

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

Intäkter

Koncernens totala intäkter för helåret 2025 (motsvarande period 2024) uppgick till 13,5 MSEK (13,1). Av dessa utgör 97 % (84) hyresintäkter. Därtill tillkommer 2 MSEK (2) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster. Tomställda lokaler under renovering påverkar intäkterna negativt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 3,9 MSEK (3,7). 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 3,6 MSEK (2,8). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 1,39 kr (1,46)

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 4,0 MSEK (4,9) med ett resultat efter skatt på 2,7 MSEK (1,4).

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 %
Slottsviken Sävenäs 170:18 KB	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, 2025-12-30).

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 13 200 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 138 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.



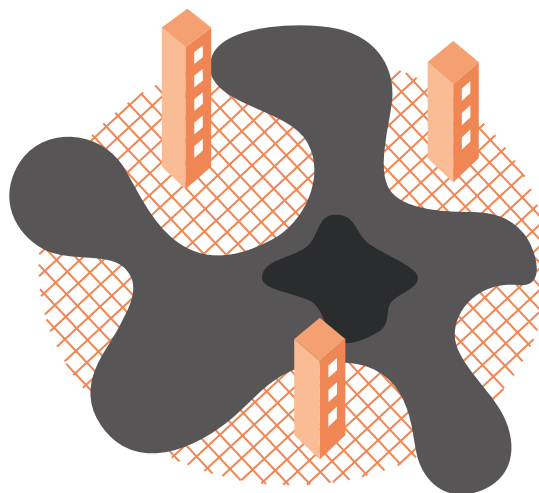
Förvaltningsfastigheter

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

138 MSEK

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

13 200 m²

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

14 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:

Delårsrapport januari-mars: 2026-05-19

Delårsrapport januari-juni: 2026-08-27

Delårsrapport januari-september: 2026-11-19

Bokslutskommuniké 2026: 2027-02-25

Årsstämma

Slottsvikens årsstämma planeras att hållas den 26 maj i Göteborg med publicering av kallelse i Post och Inrikes Tidningar, på Bolagets webbplats slottsviken.se och på Spotlight Stock Markets webbplats spotlightstockmarket.com under april månad, när även årsredovisning avses publiceras.

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 26 februari 2026.

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
Tomtarea	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.

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 förvärvade fastigheten Sävenäs 170:18 i oktober 2025. 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.

Mölndal Pionen

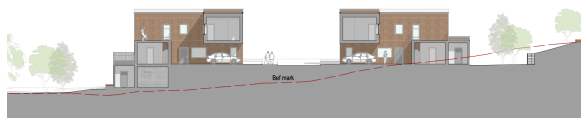


Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkotttegatan 1 m fl
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtarea	1 000 m ²
Förvärvsår	2013

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

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 NGMs lista Nordic SME och 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 6,2 MSEK (8,1) för helåret 2025 (motsvarande period föregående år).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -13,9 MSEK (-43) för året.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3,6 MSEK (38,8).

Årets kassaflöde summeras till -3,1 MSEK (3,9).

Likviditet

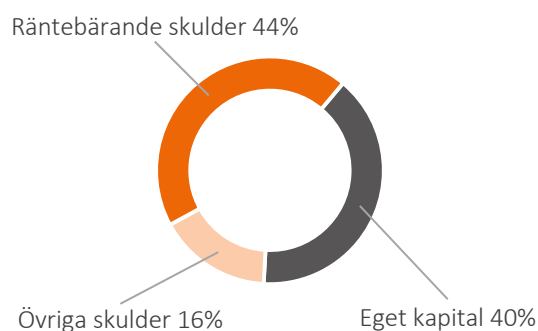
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 3,1 MSEK (7,3 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 45 MSEK (42,5) vid periodens slut.

Soliditet, bokförd, uppgick till 40 % (37).

Kapitalförsörjning

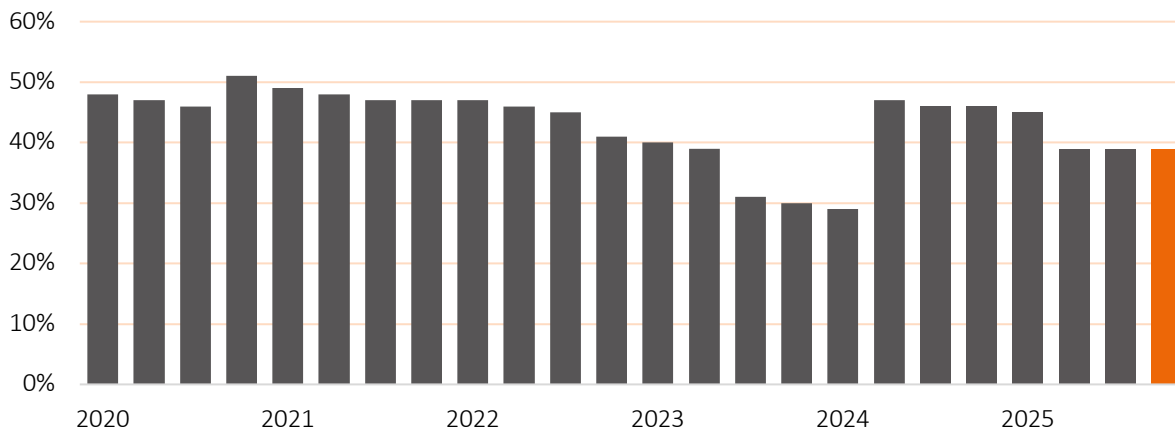


Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 54,1 MSEK (48,9). Av dessa har 21,2 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 2,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 4,31 % jämfört med 5,34 % 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 1 042 aktieägare per den 30 december. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2025-12-30.

Slottsvikens tio största ägare

	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	41,19 %	67,65 %
PXL Perfect AB	30,11 %	14,17 %
Avanza Pension	5,28 %	2,49 %
H3O Holding AB	2,13 %	1,00 %
Peter Österberg	2,09 %	0,98 %
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 1 032 aktieägare	13,44 %	11,00 %

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

	2025-10-01 – 2025-12-31	2024-10-01 – 2024-12-31	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Rörelsens intäkter				
Hysesintäkter	3 543	3 399	13 071	10 998
Övriga intäkter	463	557	463	2 080
Summa intäkter	4 006	3 955	13 534	13 078
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	-848	-1 274	-3 377	-3 170
Handelsvaror	-239	-255	-239	-1 275
Övriga externa kostnader	-945	-79	-2 964	-2 605
Personalkostnader	-367	-318	-1 428	-1 330
Av- och nedskrivningar	-489	-344	-1 651	-1 664
Övriga rörelsekostnader	0	-3	-4	-28
Rörelseresultat	1 117	1 683	3 870	3 507
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	30	9	58	82
Resultat från intressebolag	500	500	2 000	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-565	-563	-2 352	-2 016
Resultat efter finansiella poster	1 082	1 628	3 575	3 573
Skatt				
Skatt på periodens resultat	98	-130	-3	0
Resultat efter skatt	1 179	1 498	3 572	3 573
Hänförligt till				
Slottsvikens aktieägare	981	1 301	2 782	2 781
Minoritetsintressen	198	197	790	792
Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*	0,49	0,65	1,39	1,46
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 901 679
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2025-12-31	2025-09-30	2025-06-30	2024-12-31
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	157	168	179	201
Byggnader och mark	83 913	69 349	69 688	69 607
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922	33 922
Summa anläggningstillgångar	117 992	103 440	103 789	103 731
Kundfordringar	1 305	1 375	2 258	2 904
Skattefordringar	146	125	104	79
Övriga kortfristiga fordringar	60	600	106	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	688	93	136	126
Kortfristiga placeringar	0	100	100	0
Kassa och bank	3 135	8 039	6 707	7 279
Summa omsättningstillgångar	5 334	10 332	9 411	10 453
Summa tillgångar	123 329	113 771	113 200	114 183
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	14 693	14 693	14 963
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 363	25 382	24 963	23 781
Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare	45 056	44 075	43 657	42 474
Minoritetsintresse	3 993	3 796	3 600	3 204
Summa eget kapital	49 050	47 871	47 257	45 678
Långfristiga skulder till finansiella institut	51 986	45 250	45 775	46 825
Övriga långfristiga skulder	11 130	11 873	12 200	12 726
Summa långfristiga skulder	63 116	57 123	57 975	59 551
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 340	2 100	2 100	2 100
Leverantörsskulder	935	613	277	716
Skatteskulder	547	546	421	291
Övriga kortfristiga skulder	2 161	1 191	1 138	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 178	4 327	4 033	4 786
Summa kortfristiga skulder	11 160	8 778	7 968	8 955
Summa eget kapital och skulder	123 326	113 771	113 200	114 183

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-12-31	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3 870	2 753	3 651
Planmässiga avskrivningar	1 651	1 162	1 164
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	58	28	82
Erlagd ränta	-2 352	-1 787	-2 016
Betald skatt	477	399	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 703	2 556	2 737
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1 042	1 027	1 005
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 418	-723	2 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 164	2 859	6 377
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-15 913	-871	-44 937
Investering i kortfristiga värdepapper	0	-100	0
Mottagna utdelningar	2 000	1 500	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 913	529	-42 937
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-3 695	-2 428	-1 588
Nyemission	0	0	5 838
Nyupptagna låneskulder	7 500	0	36 212
Lämnade utdelningar	-200	-200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 605	-2 628	40 462
Periodens kassaflöde	-4 144	760	3 902
Likvida medel vid periodens början	7 279	7 279	3 377
Likvida medel vid periodens slut	3 135	8 039	7 279

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2025-10-01 – 2025-12-31	2024-10-01 – 2024-12-31	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	992	846	3 643	2 971
Övriga intäkter	335	813	334	1 903
Summa intäkter	1 327	1 659	3 977	4 874
Rörelsens kostnader				
Handelsvaror	-240	-502	-240	-1 236
Övriga externa kostnader	-415	-497	-1 849	-2 479
Personalkostnader	-367	-328	-1 425	-1 330
Övriga rörelsekostnader	0	-4	-4	-28
Rörelseresultat	305	328	459	-198
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	1	0	1	0
Räntetäkter och liknande resultatposter	5	20	15	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	311	348	475	-147
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	2 243	1 705	2 243	1 705
Resultat före skatt	2 554	2 053	2 718	1 558
Skatt				
Skatt på periodens resultat	0	-158	0	-158
Resultat efter skatt	2 554	1 895	2 718	1 400
Resultat per aktie (kr)*	1,28	0,95	1,36	0,74
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 852 249
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2025-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127
Andelar i koncernföretag	17 977	7 641	7 641
Fordringar på koncernföretag	32 536	33 932	34 665
Summa anläggningstillgångar	50 640	41 701	42 433
Kundfordringar	108	0	776
Skattefordringar	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	600	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	402	30	49
Kassa och bank	744	6 431	4 374
Summa omsättningstillgångar	1 254	7 060	5 201
Summa tillgångar	51 894	48 761	47 634
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Reservfond	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	14 693	14 963
Balanserat resultat	21 097	21 097	19 897
Periodens resultat	2 718	164	1 400
Summa eget kapital	44 798	42 244	42 280
Långfristiga skulder till koncernbolag	4 717	4 491	3 428
Övriga långfristiga skulder	0	732	732
Summa långfristiga skulder	4 717	5 223	4 160
Leverantörsskulder	370	299	299
Skatteskulder	5	7	9
Övriga kortfristiga skulder	1 080	172	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925	817	760
Summa kortfristiga skulder	2 380	1 295	1 194
Summa eget kapital och skulder	51 894	48 761	47 634

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-12-31	2025-01-01 – 2025-09-30	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	459	154	-356
Resultat från dotterföretag	0	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	15	10	51
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474	164	-305
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	317	197	2 739
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	454	101	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245	462	2 003
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-10 336	0	-450
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	0	0	0
Försäljning av dotterföretag	0	0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	2 243	0	1 705
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	2 129	732	-9 209
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 964	732	-7 954
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	1 289	1 063	3 034
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	0	732
Nyemission	0	0	5 838
Utdelning	-200	-200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 089	863	9 604
Periodens kassaflöde	- 3 630	2 057	3 654
Likvida medel vid periodens början	4 374	4 374	720
Likvida medel vid periodens slut	744	6 431	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 26 februari 2026

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD, styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Daniel Stensiö
Styrelseledamot