



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

DELÅRSRAPPORT 2017



Q1, JANUARI-MARS



Q3, JANUARI-SEPTEMBER



Q2, JANUARI-JUNI



Q4, JANUARI-DECEMBER

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.

Delårsrapport januari-mars 2017

Sammandrag för första kvartalet

	Jan. - mars 2017	Okt. - dec. 2016	Jan. - mars 2016
Substansvärde per aktie, SEK	1,12	1,11	0,93*
Rörelseintäkt, TSEK	1 843	1 726	2 149
Resultat efter skatt, TSEK	-103	-294	-213
Resultat per aktie, SEK	0,00	-0,01	-0,01

* Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultat-påverkande emissionskostnader.

Perioden i korthet

Resultat och ställning

För årets första kvartal uppgick intäkterna till 1 843 TSEK (1 726 TSEK föregående kvartal) vilket är i linje med föregående kvartal. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 113 TSEK (-102), och resultatet efter skatt -103 TSEK (-294) motsvarande 0,00 kr per aktie (-0,01). I resultatet ingår avskrivningar med 455 TSEK (620).

Soliditet beräknad på verkliga värden är per balansdagen 45 %, och beräknad på bokförda värden 34 %. Fastigheternas belåningsgrad är vid samma tidpunkt 52 % beräknat på fastigheternas verkliga värde, 80 MSEK. Värdeförändring av fastighetsportföljen redovisas inte i resultaträkningen, till skillnad från de bolag som tillämpar redovisningsprincipen IFRS.

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

Substansvärde

Substansvärdet ökade således till 1,12 kr per aktie (1,11). Bokfört eget kapital var vid periodens

slut 0,72 kr per aktie (0,72). Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,61 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 46 %, och med 15 % rabatt jämfört med bokfört värde.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Årsstämma

Efter periodens utgång har Bolaget förrättat årsstämma. Vid stämman omvaldes Bolagets styrelse. Till ny ledamot av valberedningen valdes Daniel Stensiö. Stensiö är sedan en längre tid stor ägare i Bolaget. Vid årsstämman biföll aktieägarna även samtliga förslag om bemyndigande för nyemission och syntetiska återköp av egna aktier jämte sedvanliga stämmobeslut. Samtliga beslut fattades enhälligt.

Slottsvikens verksamhet

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 80 MSEK fördelade på 7 600 kvadratmeter. Bolagets nuvarande fastighetsportfölj är koncentrerad till stadsnära lägen i västra Sverige. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkter summeras vid årets ingång till 7 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.

Stadsnära lägen – fokus för expansion

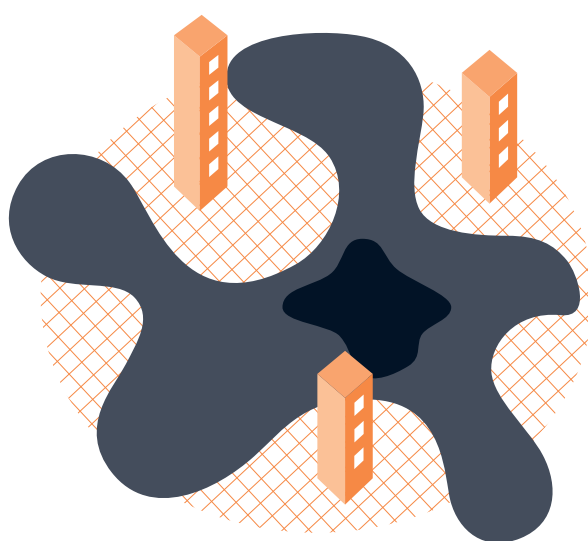
Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd

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 planprocesserna. 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. Bolaget kan dock komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit.

Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt

Slottsviken Fastighetsaktiebolags 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,





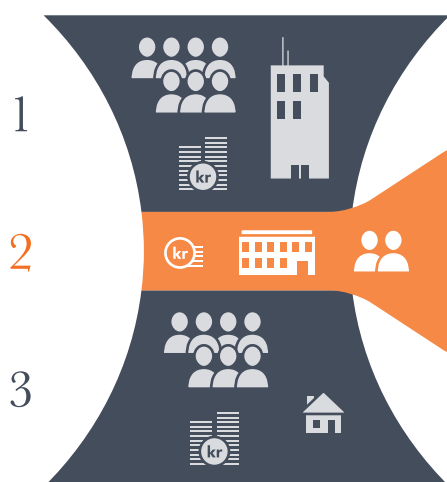
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

80 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

7 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



- ✓ Medelstora fastigheter. För små objekt för de stora bolagen och för stora objekt för de mindre bolagen.
- ✓ Få köpare & låg konkurrens om objekten.
- ✓ Lägre pris per m² trots likvärdiga hyresnivåer.

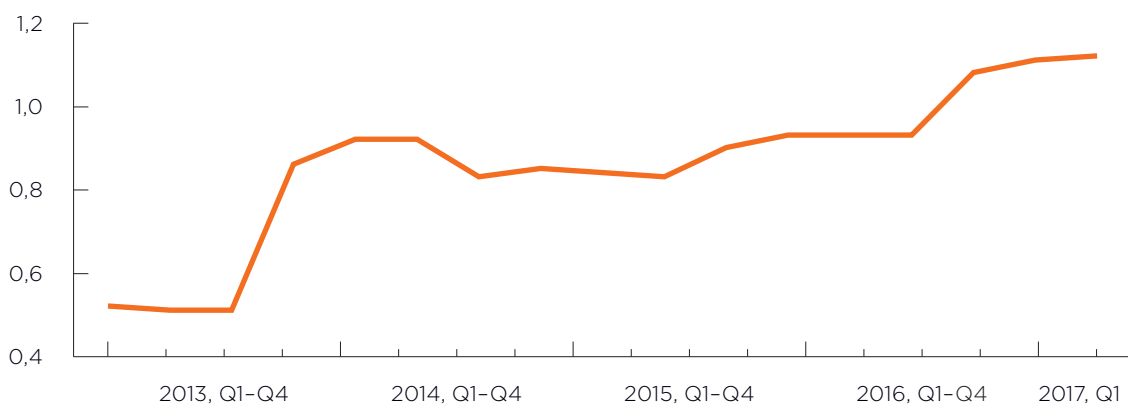
likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,12 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2017 jämfört med 1,11 kr vid utgången av föregående år. Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Indivi-

duella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt 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 anskaffningsvärde använts. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 80 MSEK.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 31 mars 2017 1,12 kr per aktie. Då Bolagets

Substansvärde, per aktie



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 övriga intressenter 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 2017	2017-08-22
Delårsrapport jan.-sep. 2017	2017-11-14
Bokslutskommuniké 2017	2018-02-27

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	2017-01-01 - 2017-03-31	2016-01-01 - 2016-03-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 843	2 019	7 598
Övriga intäkter	0	130	0
Summa intäkter	1 843	2 149	7 598
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-409	-373	-1 510
Handelsvaror	-145	-139	-139
Övriga externa kostnader	-491	-833	-2 962
Personalkostnader	-231	-304	-1 262
Av- och nedskrivningar	-455	-466	-1 937
Rörelseresultat	113	34	-213
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	2	1	30
Räntekostnader	-218	-249	-1 042
Resultat efter finansiella poster	-103	-213	-1 225
Skatt			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	-103	-213	-1 225
Resultat per aktie, kr	0,00	-0,01	-0,04
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	17 510 940	17 510 940	17 510 940

Balansräkning

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	66 776	68 242	67 230
Summa anläggningstillgångar	66 776	68 242	67 230
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av handelsvaror</i>	0	0	145
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	563	838	919
<i>Skattefordringar</i>	106	60	49
<i>Övriga fordringar</i>	323	332	317
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	216	534	185
Kassa och bank			
<i>Banktillgodohavanden</i>	3 066	1 258	2 793
Summa omsättningstillgångar	4 274	2 962	4 408
Summa tillgångar	71 050	71 204	71 638
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 385	2 257	3 385
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	4 484	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	11 570	12 697	11 673
Summa eget kapital	24 425	19 438	24 528
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	42 532	44 034	42 727
Övriga långfristiga skulder	39	39	39
Summa långfristiga skulder	42 571	44 073	42 766
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 219	1 219	1 219
Leverantörsskulder	178	554	886
Skatteskulder	112	214	339
Övriga kortfristiga skulder	424	3 437	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 120	2 267	1 545
Summa skulder	4 053	7 691	4 343
Summa kortfristiga skulder	46 625	51 765	47 110
Summa eget kapital och skulder	71 050	71 204	71 638

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-03-31	2016-01-01 - 2016-03-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	113	34	-213
Planmässiga avskrivningar	455	466	1 937
Erhållen ränta	2	1	30
Erlagd ränta	-218	-249	-1 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352	253	712
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	145	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	262	-241	-26
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-291	475	5 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468	486	4 311
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	0	-233	-641
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-233	-641
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	6 114
Amortering av låneskulder	-195	-309	-1 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195	-309	4 799
Periodens kassaflöde	273	-56	1 479
Likvida medel vid periodens början	2 793	1 314	1 341
Likvida medel vid periodens slut	3 066	1 258	2 793

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2017-01-01 - 2017-03-31	2016-01-01 - 2016-03-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	197	630	1 296
Övriga intäkter	0	47	140
Summa intäkter	197	677	1 435
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	0	-139	-139
Övriga externa kostnader	-405	-544	-2 403
Personalkostnader	-231	-304	-1 262
Rörelseresultat	-636	-392	-2 369
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	6 900
Ränteintäkter	242	192	821
Räntekostnader	-35	-281	-594
Resultat efter finansiella poster	-429	-481	4 758
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	0	0	1 533
Resultat efter bokslutsjusteringar	-429	-481	6 291
Skatt			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	-429	-481	6 291
Resultat per aktie, kr	-0,01	0,00	0,19
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 975 910	17 510 940	28 975 910

Balansräkning

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	330	0	330
Andelar i koncernföretag	11 493	11 373	11 493
Fordringar hos koncernföretag	12 403	9 960	12 791
Summa anläggningstillgångar	24 226	21 332	24 613
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av handelsvaror</i>	145	0	145
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>	115	1 660	373
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	0	18	0
<i>Skattefordringar</i>	0	0	14
<i>Övriga fordringar</i>	122	83	108
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	129	451	79
Kassa och bank			
<i>Banktillgodohavanden</i>	754	19	929
Summa omsättningstillgångar	1 265	2 231	1 648
Summa tillgångar	25 491	23 564	26 262
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 385	2 257	3 385
Reservfond	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital			
Överkursfond	9 469	4 484	9 470
Balanserat resultat	8 634	3 596	2 343
Periodens resultat	-429	-579	6 291
Summa eget kapital	23 349	12 052	23 778
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	1 567	4 405	1 034
Summa långfristiga skulder	1 567	4 405	1 034
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	49	0	737
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	22	31	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504	270	505
Summa kortfristiga skulder	575	507	1 449
Summa skulder	2 142	4 912	2 483
Summa eget kapital och skulder	25 491	16 964	26 262

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-03-31	2016-01-01 - 2016-03-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-636	-392	-2 369
Erhållen ränta	242	192	821
Erlagd ränta	-35	-281	-594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-429	-481	-2 142
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	-145
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	310	-566	1 074
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-341	305	-2 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-460	-742	-3 590
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-120
Investering i anläggningstillgångar	0	0	-330
Avyttring av dotterföretag	0	0	8 433
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	388	28	-2 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	388	28	5 181
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	-106	530	-6 976
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0	6 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106	530	-862
Periodens kassaflöde	-178	-184	729
Likvida medel vid periodens början	932	203	203
Likvida medel vid periodens slut	754	19	932

