



# 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 Råдавägen.

---

# Delårsrapport januari-juni 2017

## Sammandrag för andra kvartalet

	April - juni 2017	Jan. - mars 2017	April - juni 2016
Substansvärde per aktie, SEK	1,15	1,12	0,93*
Rörelseintäkt, TSEK	2 252	1 843	1 780
Resultat efter skatt, TSEK	-153	-103	-322
Resultat per aktie, SEK	0,00	0,00	-0,01

## Sammandrag första halvåret

	Jan. - juni 2017	Jan. - juni 2016
Rörelseintäkt, TSEK	4 095	3 929
Resultat efter skatt, TSEK	-257	-535
Resultat per aktie, SEK	-0,01	-0,02

\* Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

## Perioden i korthet

### Resultat och ställning

För årets första sex månader uppgick intäkterna till 4 095 TSEK (3 929 TSEK motsvarande period föregående år). Rörelseresultatet under perioden uppgår till 136 TSEK (62), och resultat efter skatt -257 TSEK (-535) motsvarande -0,01 kr per aktie (-0,02). I resultatet ingår avskrivningar med 910 TSEK (904).

För andra kvartalet innevarande år uppgick intäkterna till 2 252 TSEK (1 780 TSEK motsvarande period föregående år). Rörelseresultatet om 24 TSEK (28) påverkas av en kreditförlust om 112 TSEK. Resultat efter skatt summeras till -153 TSEK

(-322), hänförligt i huvudsak till lägre räntekostnader. Resultat per aktie för perioden är i linje med föregående kvartal 0,00 kr (0,00). Kvartalets avskrivningar uppgår till 455 TSEK (438).

Bolagets soliditet beräknad på verkliga värden är per balansdagen 30 juni 46 %, och beräknad på bokförda värden 34 %. Fastigheternas belåningsgrad är vid samma tidpunkt 53 % beräknat på fastigheternas verkliga värde, 81 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 med tre öre per aktie från föregående kvartal och uppgår till 1,15 kr per aktie (0,93 kr motsvarande balansdag föregående år). Bokfört eget kapital var vid periodens slut 0,72 kr per aktie. Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,595 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 48 %, och med 17 % rabatt jämfört med bokfört värde.

#### **Handelsstopp**

Handeln i Bolagets aktier stoppades tillfälligtvis den 16 juni i anledning av kraftiga, omtiverade kursrörelser i Bolagets aktie av serie A. Aktierna av de båda aktieslagen handlas till väsentligt avvikande kurser emedan den enda skillnaden mellan aktieslagen är att A-aktien innehar 10 röster och B-aktien innehar 1 röst, samt i övrigt lika rätt till resultat och utdelning. A-aktien har en begränsad likviditet och Bolaget överväger en avnotering av A-aktien i syfte att undvika att aktien används som redskap för oseriös handel. Innehavare av aktier i serie A kan begära att A-aktier konverteras till B-aktier, så kallad omstämpling.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att det inte finns några väsentliga händelser att rapportera om efter periodens utgång.

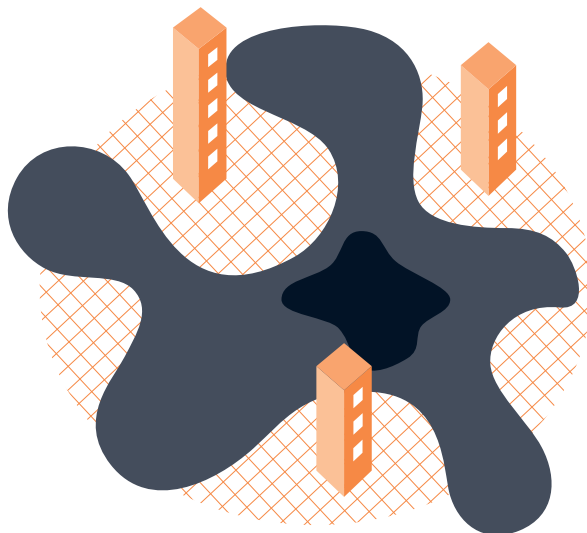
## Slottvikens verksamhet

#### **Fastighetsbestånd**

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 81 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



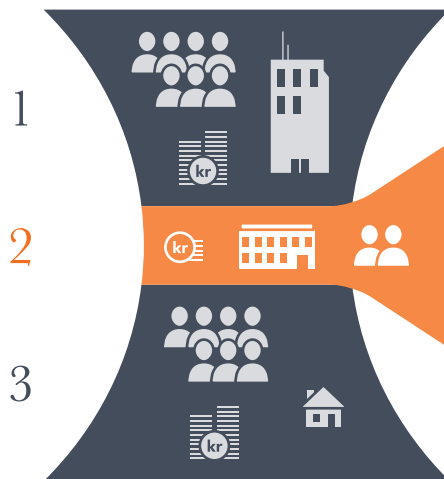
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

## 81 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

## 7 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



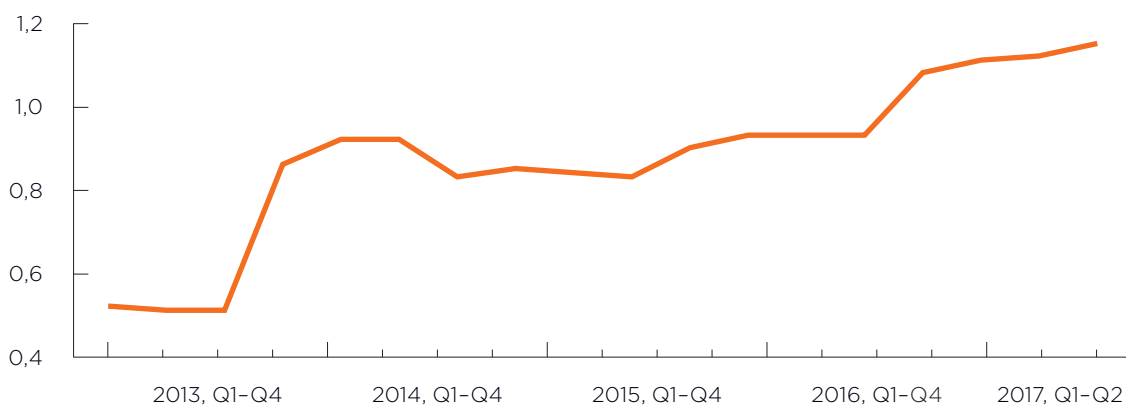
- ✓ Medelstora fastigheter. För små objekt för de stora bolagen och för stora objekt för de mindre bolagen.
- ✓ Få köpare & låg konkurrens om objekten.
- ✓ Lägre pris per m<sup>2</sup> trots likvärdiga hyresnivåer.

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, 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 1,15 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2017 jämfört med 1,12 kr vid utgången av föregående kvartal. Jämförelsesiffrorna är justerade för genomförd företrädesemission efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

## Substansvärde, per aktie



Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella 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 81 MSEK.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 30 juni 2017 1,15 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 fastighe-

ter. 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](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 [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se), samt på AktieTorgets webbplats [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se) Rapporterna granskas ej av bolagets revisor.

### Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport jan.-sep. 2017	2017-11-14
Bokslutskommuniké 2017	2018-02-27

# Räkenskaper för koncernen

## Resultaträkning

	Kvartal 2 2017	Kvartal 2 2016	Jan. - juni 2017	Jan. - juni 2016	Jan. - dec. 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	2 252	1 780	4 095	3 799	7 598
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	130	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 252</b>	<b>1 780</b>	<b>4 095</b>	<b>3 929</b>	<b>7 598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-462	-475	-871	-848	-1 510
Råvaror och förnödenheter	-164	0	-309	-139	-139
Övriga externa kostnader	-880	-580	-1 371	-1 413	-2 962
Personalkostnader	-267	-259	-498	-563	-1 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-455	-438	-910	-904	-1 937
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>136</b>	<b>62</b>	<b>-213</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1	2	2	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	-177	-351	-395	-600	-1 042
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-153</b>	<b>-322</b>	<b>-257</b>	<b>-535</b>	<b>-1 225</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-153</b>	<b>-322</b>	<b>-257</b>	<b>-535</b>	<b>-1 225</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,04</b>
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000	5 074 598	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	17 495 342	28 795 910	17 495 342	28 795 910

# Balansräkning

	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-06-30
<b>Tillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Byggnader och mark</i>	66 321	66 776	67 230	67 813
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>66 321</b>	<b>66 776</b>	<b>67 230</b>	<b>67 813</b>
Varulager				
<i>Lager av färdigvaror</i>	0	0	145	0
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	946	563	919	1 002
<i>Skattefordringar</i>	119	106	49	73
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	322	323	317	221
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185	216	185	920
<i>Kassa och bank</i>	2 494	3 066	2 793	919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 065</b>	<b>4 274</b>	<b>4 408</b>	<b>3 136</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>70 386</b>	<b>71 050</b>	<b>71 638</b>	<b>70 949</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Aktiekapital	3 385	3 385	3 385	2 257
Övrigt tillskjutet kapital	4 484	9 470	9 470	4 484
Annat eget kapital inkl periodens resultat	16 401	11 570	11 673	12 363
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 270</b>	<b>24 425</b>	<b>24 528</b>	<b>19 104</b>
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till kredit institut</i>	42 127	42 532	42 727	43 537
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	23	39	39	39
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 150</b>	<b>42 571</b>	<b>42 766</b>	<b>43 576</b>
Kortfristiga skulder				
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut</i>	1 219	1 219	1 219	1 219
<i>Leverantörsskulder</i>	365	178	886	1 115
<i>Skatteskulder</i>	95	112	339	231
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	335	424	355	3 508
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 952	2 120	1 545	2 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 966</b>	<b>4 053</b>	<b>4 343</b>	<b>8 269</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>46 116</b>	<b>46 624</b>	<b>47 110</b>	<b>51 845</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>70 386</b>	<b>71 050</b>	<b>71 638</b>	<b>70 949</b>



## Kassaflödesanalys

	Jan. - juni 2017	Jan. - mars 2017	Jan. - dec. 2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	136	113	-213
Planmässiga avskrivningar	910	455	1937
Erhållen ränta	2	2	30
Erlagd ränta	-395	-218	-1 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>652</b>	<b>352</b>	<b>712</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	145	145	-145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-102	262	-71
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-378	-291	-3 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>317</b>	<b>468</b>	<b>-2 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	0	0	-641
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder	-616	-195	-1 315
Nyemission	0	0	6 114
Nyupptagna låneskulder	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-616</b>	<b>-195</b>	<b>4 799</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-299</b>	<b>273</b>	<b>1 479</b>
Likvida medel vid periodens början	2 793	2 793	1 314
Likvida medel vid periodens slut	<b>2 494</b>	<b>3 066</b>	<b>2 793</b>

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	Kvartal 2 2017	Kvartal 2 2016	Jan. - juni 2017	Jan. - juni 2016	Jan. - dec. 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	583	246	780	876	1 296
Övriga rörelseintäkter	0	88	0	89	140
<b>Summa intäkter</b>	<b>583</b>	<b>334</b>	<b>780</b>	<b>965</b>	<b>1 435</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter	-380	0	-380	-139	-139
Övriga externa kostnader	-670	-604	-1 075	-1 148	-2 403
Personalkostnader	-267	-259	-498	-563	-1 262
Övriga rörelsekostnader	0	-2	0	-2	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-735</b>	<b>-531</b>	<b>-1 174</b>	<b>-820</b>	<b>-2 369</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	6 900	0	6 900	6 900
Ränteintäkter och liknande poster	246	197	488	389	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4	-173	-39	-454	-594
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-493</b>	<b>6 393</b>	<b>-725</b>	<b>5 950</b>	<b>4 758</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	0	0	0	0	1 533
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-493</b>	<b>6 393</b>	<b>-725</b>	<b>5 950</b>	<b>6 291</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-493</b>	<b>6 393</b>	<b>-725</b>	<b>5 950</b>	<b>6 291</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,26</b>	<b>0,19</b>
Antal utestående aktier	33 854 910	22 569 940	33 854 910	22 569 940	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 074 598	5 059 000	5 074 598	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	17 495 342	28 795 910	17 495 342	28 795 910

# Balansräkning

	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-06-30
<b>Tillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>	330	330	330	0
Finansiella anläggningstillgångar				
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11 493	11 493	11 493	11 322
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12 565	12 403	12 791	10 812
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>24 388</b>	<b>24 226</b>	<b>24 613</b>	<b>22 134</b>
Varulager				
<i>Lager av färdigvaror</i>	0	145	145	0
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	388	115	373	162
<i>Skattefordringar</i>	22	0	14	22
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	105	122	108	220
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119	129	79	868
<i>Kassa och bank</i>	366	754	929	416
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 000</b>	<b>1 265</b>	<b>1 648</b>	<b>1 687</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 388</b>	<b>25 491</b>	<b>26 262</b>	<b>23 821</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	3 385	3 385	3 385	2 257
<i>Övrigt tillskuttet kapital</i>	2 290	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital				
<i>Överkursfond</i>	9 469	9 469	9 469	4 484
<i>Balanserat resultat</i>	8 634	8 634	2 343	2 343
<i>Periodens resultat</i>	-725	-429	6 291	5 950
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 053</b>	<b>23 349</b>	<b>23 778</b>	<b>17 511</b>
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till koncernföretag</i>	1 720	1 567	1 034	1 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 720</b>	<b>1 567</b>	<b>1 034</b>	<b>1 768</b>
Kortfristiga skulder				
<i>Leverantörsskulder</i>	25	49	737	863
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	141	22	207	0
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	450	504	505	3 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>615</b>	<b>575</b>	<b>1 449</b>	<b>4 113</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 335</b>	<b>2 142</b>	<b>2 483</b>	<b>6 497</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 388</b>	<b>25 491</b>	<b>26 262</b>	<b>23 821</b>

# Kassaflödesanalys

	Jan. - juni 2017	Jan. - mars 2017	Jan. - dec. 2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1174	-636	-2369
Erhållen ränta	488	242	821
Erlagd ränta	-39	-35	-594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-725</b>	<b>-429</b>	<b>-2 142</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	145	0	-145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-62	310	1 074
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-836	-341	-2 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 478</b>	<b>-460</b>	<b>-3 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-120
Investering i anläggningstillgångar	0	0	-330
Resultat från dotterföretag	0	0	8 433
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	226	388	-2 803
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>226</b>	<b>388</b>	<b>5 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	686	-106	-6 976
Nyupptagna låneskulder	0	0	6 114
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>686</b>	<b>-106</b>	<b>-862</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-566</b>	<b>-178</b>	<b>729</b>
Likvida medel vid periodens början	932	932	203
Likvida medel vid periodens slut	366	754	932

