



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.

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s Marknadssmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom VDs försorg, för offentliggörande den 14 november 2017.

Delårsrapport

januari-september 2017

Sammandrag för tredje kvartalet

	Juli - sept. 2017	April. - juni 2017	Juli - sept. 2016
Substansvärde per aktie, SEK	1,16	1,15	1,08
Rörelseintäkt, TSEK	1 950	2 252	1 942
Resultat efter skatt, TSEK	-31	-153	-397
Resultat per aktie, SEK	0,00	0,00	-0,01

Sammandrag de första nio månaderna

	Jan. - sept. 2017	Jan. - sept. 2016
Rörelseintäkt, TSEK	6 045	5 871
Resultat efter skatt, TSEK	-288	-932
Resultat per aktie, SEK	-0,01	-0,03

Perioden i korthet

Resultat och ställning

Efter årets nio första månader summeras intäkterna till 6 045 TSEK (5 871 TSEK motsvarande period föregående år). Rörelseresultatet var under perioden positivt, och uppgår till 334 TSEK (-112), och resultat efter skatt -288 TSEK (-932). I resultatet ingår avskrivningar med 1 355 TSEK (1 317)

För det tredje kvartalet summeras intäkterna till 1 950 TSEK (1 942). Kvartalets rörelseresultat uppgår till 198 TSEK (-174), och redovisat resultat efter skatt -31 TSEK (-397). Kvartalets avskrivningar uppgår till 445 TSEK (413).

I linje med Bolagets strategi har resultatet

förbättrats både såvitt avseende kvartalet såväl som för årets första nio månader. Bolagets syfte är dock att bereda vinst till sina aktieägare i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde.

Koncernens soliditet beräknad på verkliga värden är per balansdagen den 30 september 44 %, och beräknad per bokförda värden 33 %. Fastigheternas belåningsgrad uppgår vid samma tidpunkt till 56 % baserat på fastigheternas verkliga värde. 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 ett öre per aktie från föregående kvartal och uppgår till 1,16 kr per aktie (1,08 kr motsvarande balansdag föregående år). Bokfört eget kapital var vid periodens slut 0,72 kr per aktie (0,73). Slutkurs för Bolagets aktie av serie B uppgick per balansdagen till 0,57 kr. Aktien handlas därmed till en substansrabatt om 51 %, och med 20 % rabatt jämfört med bokfört värde.

Bolagets A-aktie

Handeln i Bolagets aktier stoppades tillfälligtvis den 16 juni med anledning av kraftiga, omotiverade 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 tio röster och B-aktien innehar en 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 begärna att A-aktier konverteras till B-aktier, så kallad omstämpling. Bolagets utredning om en eventuell avnotering av aktie av serie A pågår.

Fastighetsförvaltning

Under perioden påbörjades en standardhöjande ombyggnation av Bolagets fastighet Kungälv Stationen 4. Entreprenaden har finansierats genom nyupptagande av lån om 2,5 MSEK, och entreprenaden förväntas vara avslutad under fjärde kvartalet. Bolaget överväger därefter en försäljning av fastigheten för att realisera kapital som en följd av de värdeökningar som tillkommit, i syfte att möjliggöra fortsatt expansion.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

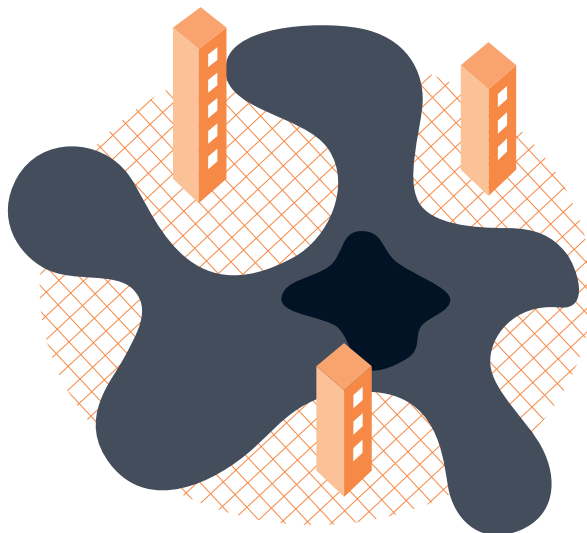
Slottvikens verksamhet

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda marknadsvärde uppgick vid utgången av perioden till 82 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. 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



- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

82 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

7 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit.

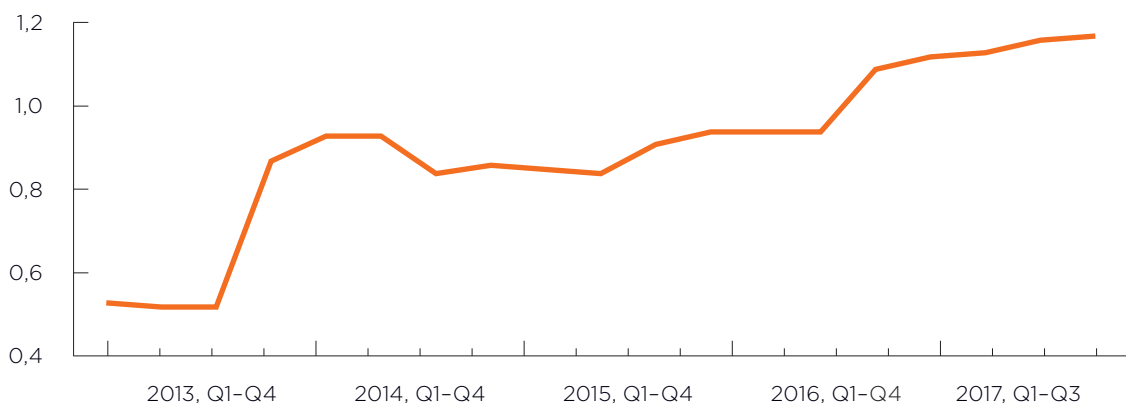
Substansvärde per aktie - ett mått på långsiktig värdetillväxt

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 1,16 kr per aktie vid utgången av tredje kvartalet 2017 jämfört med 1,15 kr vid utgången av föregående kvartal. Jämförelsesiff-

rorna 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. Individuella värderingar sker 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 anskaffningsvärde använts. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 82 MSEK.

Substansvärde, per aktie



Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och skulder är koncernens substansvärde den 30 september 2017 1,16 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 övriga intressenter ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmed-

delanden, 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:

Bokslutskommuniké 2017 2018-02-27

Årsstämma

Bolagets årsstämma kommer att hållas 2018-04-19 på World Trade Center, Mässans Gata 18. Kallelse till årsstämma kommer att publiceras i Post och Inrikes Tidningar, på bolagets webbplats www.slottsviken.se samt på AktieTorgets webbplats www.aktietorget.se

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Kvartal 3 2017	Kvartal 3 2016	Jan. - sept. 2017	Jan. - sept. 2016	Jan. - dec. 2016
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 950	1 942	6 045	5 741	7 598
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	130	0
Summa intäkter	1 950	1 942	6 045	5 871	7 598
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-339	-269	-1 211	-1 117	-1 510
Råvaror och förnödenheter	0	0	-310	-139	-139
Övriga externa kostnader	-563	-1 112	-1 934	-2 525	-2 962
Personalkostnader	-368	-322	-867	-885	-1 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-445	-413	-1 355	-1 317	-1 937
Övriga rörelsekostnader	-35	0	-35	0	0
Rörelseresultat	198	-174	334	-112	-213
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6	9	8	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	-236	-228	-630	-828	-1 042
Resultat efter finansiella poster	-31	-397	-288	-932	-1 225
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	-31	-397	-288	-932	-1 225
Resultat per aktie, kr	0,00	-0,01	-0,01	-0,03	-0,04
Antal utestående aktier	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	28 795 910	28 795 910	28 795 910	28 795 910

Balansräkning

	2017-09-30	2017-06-30	2016-12-31	2016-09-30
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Byggnader och mark</i>	66 761	66 321	67 230	67 431
Summa anläggningstillgångar	66 761	66 321	67 230	67 431
Varulager				
<i>Lager av färdigvaror</i>	0	0	145	0
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	662	946	919	931
<i>Skattefordringar</i>	131	119	49	86
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	257	322	317	128
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	411	185	185	947
<i>Kassa och bank</i>	5 711	2 494	2 793	3 293
Summa omsättningstillgångar	7 172	4 065	4 408	5 385
Summa tillgångar	73 933	70 386	71 638	72 815
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	3 385	3 385	3 385	3 426
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 470	9 470	9 429
Annat eget kapital inkl periodens resultat	11 384	11 415	11 673	11 910
Summa eget kapital	24 239	24 270	24 528	24 765
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	43 842	42 127	42 727	43 132
<i>Övriga långfristiga skulder</i>	23	23	39	39
Summa långfristiga skulder	43 865	42 150	42 766	43 171
Kortfristiga skulder				
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut</i>	1 599	1 219	1 219	1 219
<i>Leverantörsskulder</i>	1 224	365	886	196
<i>Skatteskulder</i>	79	95	339	314
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	398	335	354	641
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 529	1 952	1 545	2 508
Summa kortfristiga skulder	5 829	3 966	4 343	4 878
Summa skulder	49 694	46 116	47 109	48 050
Summa eget kapital och skulder	73 933	70 386	71 638	72 815

Kassaflödesanalys

	Jan. - sept. 2017	Jan. - juni. 2016	Jan. - dec. 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	334	136	-213
Planmässiga avskrivningar	1 355	910	1 937
Erhållen ränta	9	2	30
Erlagd ränta	-630	-395	-1 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 067	652	712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	145	145	-145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	8	-102	-71
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	1 103	-378	-3 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 323	317	-2 679
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-886	0	-641
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-886	0	-641
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-1 021	-616	-1 315
Nyemission	0	0	6 114
Nyupptagna låneskulder	2 500	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 479	-616	4 799
Periodens kassaflöde	2 917	-299	1 479
Likvida medel vid periodens början	2 793	2 793	1 314
Likvida medel vid periodens slut	5 710	2 494	2 793

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Kvartal 3 2017	Kvartal 3 2016	Jan. - sept. 2017	Jan. - sept. 2016	Jan. - dec. 2016
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	292	64	1 071	940	1 296
Övriga rörelseintäkter	0	8	0	97	140
Summa intäkter	292	72	1 071	1 037	1 435
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter	0	0	-380	-139	-139
Övriga externa kostnader	-484	-589	-1 559	-1 737	-2 403
Personalkostnader	-368	-322	-867	-885	-1 262
Övriga rörelsekostnader	0	2	0	0	0
Rörelseresultat	-561	-837	-1 735	-1 724	-2 369
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	6 900	6 900
Ränteintäkter och liknande poster	6	193	493	390	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-358	-39	-531	-594
Resultat efter finansiella poster	-555	-1 001	-1 280	5 036	4 758
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	0	0	0	0	1 533
Resultat före skatt	-555	-1 001	-1 280	5 036	6 291
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	-555	-1 001	-1 280	5 036	6 291
Resultat per aktie, kr	-0,01	-0,03	-0,02	0,15	0,19
Antal utestående aktier	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910	33 854 910
Varav serie A	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000	5 059 000
Varav serie B	28 795 910	28 975 910	28 795 910	28 975 910	28 795 910

Balansräkning

	2017-09-30	2017-06-30	2016-12-31	2016-09-30
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>	330	330	330	60
Finansiella anläggningstillgångar				
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11 493	11 493	11 493	11 372
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12 565	12 565	12 791	10 727
Summa anläggningstillgångar	24 388	24 388	24 613	22 159
Varulager				
<i>Lager av färdigvaror</i>	0	0	145	0
Kortfristiga fordringar				
<i>Kundfordringar</i>	115	388	373	123
<i>Skattefordringar</i>	26	22	14	26
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	42	105	108	126
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	348	119	79	892
<i>Kassa och bank</i>	328	366	929	1 784
Summa omsättningstillgångar	858	1 000	1 648	2 952
Summa tillgångar	25 246	25 388	26 262	25 112
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital				
<i>Aktiekapital</i>	3 385	3 385	3 385	3 426
<i>Övrigt tillskuttet kapital</i>	2 290	2 290	2 290	2 290
Fritt eget kapital				
<i>Överkursfond</i>	9 469	9 469	9 470	9 429
<i>Balanserat resultat</i>	8 634	8 634	2 343	2 343
<i>Periodens resultat</i>	-1 280	-725	6 291	5 036
Summa eget kapital	22 498	23 053	23 778	22 523
Långfristiga skulder				
<i>Skulder till koncernföretag</i>	1 715	1 720	1 034	1 673
Summa långfristiga skulder	1 715	1 720	1 034	1 673
Kortfristiga skulder				
<i>Leverantörsskulder</i>	171	25	737	107
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	75	141	207	279
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	787	450	505	530
Summa kortfristiga skulder	1 033	615	1 449	915
Summa skulder	2 748	2 335	2 483	2 588
Summa eget kapital och skulder	25 246	25 388	26 262	25 112

Kassaflödesanalys

	Jan. – sept. 2017	Jan-juni 2017	Jan. – dec. 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 735	-1 174	-2 369
Erhållen ränta	493	488	821
Erlagd ränta	-39	-39	-594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 280	-725	-2 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning(+) av varulager	145	145	-145
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	42	-62	1 074
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-418	-836	-2 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 511	-1 478	-3 590
Investeringsverksamheten			
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	226	-2 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	226	226	5 181
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	681	686	-6 976
Nyupptagna låneskulder	0	0	6 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	681	686	-862
Periodens kassaflöde	-604	-566	729
Likvida medel vid periodens början	932	932	203
Likvida medel vid periodens slut	328	366	932

