



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Delårsrapport
Januari-september 2024

Publicerad 2024-11-21

Substansvärde

39,21 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2024-09-30 till 39,21 kr jämfört med 37,07 kr per 2024-06-30 (+5,8 %). Vid samma datum föregående år uppgick substansvärdet till 34,35 kr (+14,1 %)

Perioden i korthet

Juli-september 2024

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 3 955 TSEK (1 978).
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 1 683 TSEK (-1 203)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 1 498 TSEK (-1 058)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare ökade till 0,65 kr (-0,76)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 46 % (31)

Januari-september 2024

- ✓ Koncernens intäkter för nio månaderna uppgick till 8 874 TSEK (6 116)
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 2 741 TSEK (-242)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 2 885 TSEK (179)
- ✓ Resultat per aktie (vägt antal) hänförligt till Slottsvikens aktieägare ökade till 1,24 kr (-0,31)
- ✓ Slottsviken förvärvade under andra kvartalet en fastighet om 48 MSEK
- ✓ En riktad emission om 307 254 aktier genomfördes under andra kvartalet till ett totalt värde om 5,8 MSEK

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

Inledande nio månaderna 2024

Fastighetsförvärv

Under andra kvartalet förvärvade Slottsviken fastigheten Partille Mellby 4:76 via bolagsaffär. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen är 49 MSEK. Fastigheten innehåller cirka 6 200 kvadratmeter med fokus på lättindustri och verkstadslokaler. Hyresvärdet uppgår till cirka 6 MSEK på årsbasis. Tillträde var den 3 juni och fastigheten ingår från och med detta datum i räkenskaperna och är således till fullo integrerade i räkenskaperna för tredje kvartalet.

Riktad emission

Som en del i finansieringen av ovan rubricerade fastighetsförvärv genomförde Slottsviken en riktad kontantemission genom utgivande av 307 254 nya aktier till ett totalt värde om 5,8 MSEK. Emissionen registrerades av Bolagsverket per den 28 juni.

Refinansiering

I samband med finansieringen av förvärvet av Partille Mellby 4:76 refinansierades även huvuddelen av befintliga krediter. Av de nya krediterna räntesäkrades knappt hälften på två år och resterande del på ett år. Refinansieringen innebar en sänkning av bolagets genomsnittliga räntenivå. Totala räntebärande skulder efter förvärv och refinansiering uppgår till 49,5 MSEK per balansdagen.

Fastighetsvärdering

I anslutning till refinansieringen lät bolaget under andra kvartalet göra externa värderingar även av

Slottsvikens sedan tidigare ägda fastighetsbestånd vilket utvisade ett fastighetsvärde om 58 MSEK, en ökning om 4,5 MSEK. Tillsammans med förvärvet har nu Slottsviken en fastighetsportfölj om 107 MSEK med ett hyresvärde om 13 MSEK.

VD-kommentar

Slottsvikens fastighetsförvärv under andra kvartalet är till fullo implementerat i organisationen och har gått enligt plan. Vissa delar av lokalerna har äldre standard, vilket ger oss möjligheter för värdehöjande åtgärder, men kan samtidigt komma att belasta det redovisade resultatet framöver då fastigheternas värdeökning inte syns i resultaträkningen. Tillsammans med våra befintliga fastigheter i omedelbar anslutning så har vi nu en attraktiv förvaltningsenhet att arbeta med.

Substansvärdet fortsätter att öka, vilket kan förklaras dels av en högre börskurs i Slottsvikens investering i Link Prop Investment, och dels tack vare koncernens intjäning.

Just idag den 21 november firar vi för övrigt 27 år som noterat bolag på Spotlight Stock Market. Och eftersom Slottsviken var det första bolaget som noterades på Spotlight så önskar jag grattis till både Slottsviken och Spotlight denna dag!

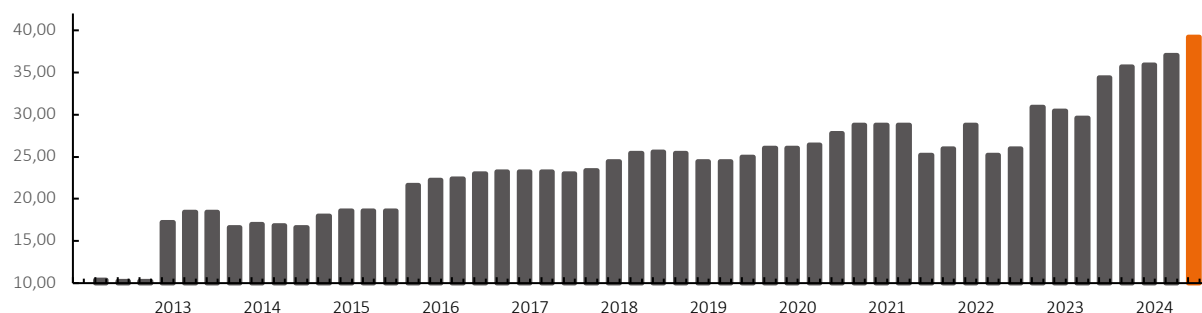
Jakob Österberg, VD

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att rapportera har skett 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		2024-09-30			2024-06-30		
		Substansvärde			Substansvärde		
	Not	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		107	53,48 kr	67 %	107	53,49 kr	68 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	41	20,50 kr	26 %	36	18,13 kr	23 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		10	4,80 kr	6 %	9	4,38 kr	6 %
Övriga tillgångar	2	3	1,45 kr	2 %	5	2,27 kr	3 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		161	80,30 kr	100 %	157	78,33 kr	100 %
Räntebärande skulder		-49	-24,73 kr		-50	-25,14 kr	
Övriga finansiella skulder	3	-12	-5,77 kr		-12	-5,80 kr	
Minoritetsintresse	4	-6	-2,97 kr		-4	-1,94 kr	
Övrigt skulder och avsättningar, inklusive uppskjuten skatt	2	-15	-7,62 kr		-17	-8,38 kr	
Summa avgående poster		-82	-41,09 kr		-83	-41,26 kr	
Substansvärde		78	39,21 kr		74	37,07 kr	
Börsvärde	5	62	31,00 kr		44	22,20 kr	
Kurs/substans, procent			79 %			60 %	

Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2024-09-30 (2024-06-30) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 164 (145) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder, med undantag för latent skatteskuld, är värderade till bokförda värden. Latent skatteskuld har tagits upp utifrån en uppskattning av marknadens värdering av latent skatt vid avyttring av fastighetsägande bolag. Värdet av koncernens latent skattefordran hänförlig till tidigare års underskott har av försiktighetsskäl inte åsatts något värde.
- Övriga finansiella skulder inklusive skulder till minoritetsägare.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- 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 49,5 MSEK. Av dessa har 24,75 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22,475 MSEK med 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 2,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,37 % jämfört med 5,39 % per balansdagen föregående kvartal.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 9,6 MSEK (8,8 föregående kvartal) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Intäkter

Koncernens totala intäkter för tredje (andra) kvartalet uppgick till 4 MSEK (2,7). Av dessa utgör 3,4 MSEK (2,3) hyresintäkter. Därtill tillkommer 0,5 MSEK (0,5) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster. Hänförligt till koncernens fastighetsförvärv vilka ingår i räkenskaperna från och med juni månad har hyresintäkterna ökat under kvartalet jämfört med föregående kvartal.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för det tredje (andra) kvartalet uppgår till 1,7 MSEK (0,7). Ökningen förklaras av koncernens fastighetsförvärv under föregående kvartal.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under det tredje (andra) kvartalet till 1,5 MSEK (0,7). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse blev 0,65 kr (0,32)

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 omsättning uppgår under innevarande kvartal till 1,3 MSEK (1,1) med ett resultat efter skatt på 77 MSEK (-0,3).

Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

Bolag	Ägarandel
Slottsviken Mellby 11:2 AB	100 %
Slottsviken Mellby Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Mellby 4:76 AB	100 %
Partille Industriservice Fastighet AB	100 %
Slottsviken Pionen 1 AB	100 %
Smart Community Skra Bro AB	100 %
Klippörn AB	60,5 %
Slottsviken Förvaltning AB	100 %

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 39,28 % respektive röstandel om 65,61 %.

Källa: Euroclear med avstämningsdatum 2024-09-30

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 11 700 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 107 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.



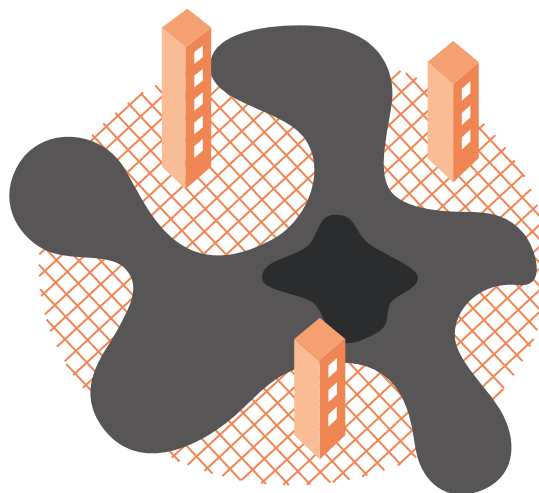
Förvaltningsfastigheter

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 tillväxttakten 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

107 MSEK

Förvaltningsfastigheternas substansvärde.

11 700 m²

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

13 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

46 %

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 33 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också aktivt med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensjön, 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 www.slottsviken.se samt på Spotlight Stock Markets webbplats www.spotlightstockmarket.com.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Bokslutskommuniké 2024: 2025-02-27

Revisorsgranskning

Delårsrapporterna granskas ej av Bolagets revisor.

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 21 november 2024.

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.

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 försejnat.

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 tidigast under 2025.

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.

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 kontor, laboratorium och produktionsytor. Link Prop är noterat på OMX lista First North där Klippörn AB äger 17 % av aktierna och utgör därmed en av de största ägarna i Link Prop.

Finansiering

Investeringar och kassaflöde

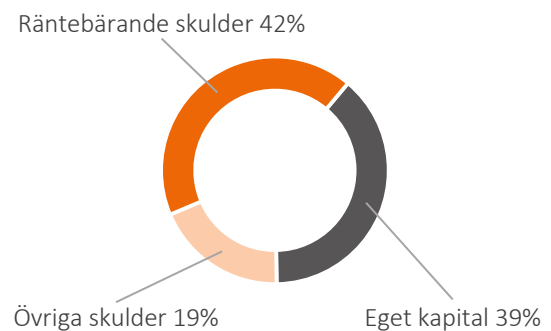
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 9,6 MSEK (-0,9) under innevarande (föregående) år hittills.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -43,2 MSEK (13,9) för året hittills.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 39,8 MSEK (-8,8).

Årets nio första månaders kassaflöde summeras till 6,2 MSEK (4,2).

Kapitalförsörjning



Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 9,6 MSEK (5,4) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 420,0 MSEK (33,4) vid periodens slut.

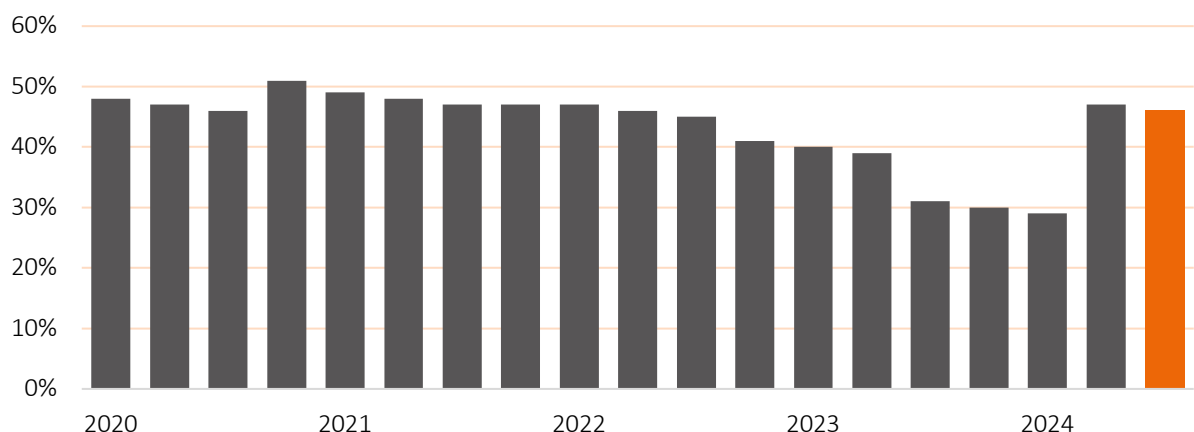
Soliditeten uppgick till 39 % (50).

Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 49,5 MSEK (16,1). Av dessa har 24,8 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22,5 MSEK med en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med upp till tre månaders räntesäkring tillika kapitalbindning. Lånestocken amorteras årligen med 2,1 MSEK, och den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,37 % (6,75).

Fastigheternas belåningsgrad var vid periodens slut 46 % (31)

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

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.

Utdelning

Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsvikens policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

Ägarstruktur

Slottsviken hade 967 aktieägare per den 30 september. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2024-09-30. Svenska ägare utgör totalt 97 % av det totala ägandet.

Slottsvikens tio största ägare

	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	39,28 %	65,61 %
PXL Perfect AB	27,77 %	13,07 %
Avanza Pension	5,99 %	2,82 %
H3O Holding AB	4,09 %	1,92 %
Erik Stenberg	2,60 %	1,22 %
Peter Österberg	1,85 %	0,87 %
Swedbank Försäkring	1,17 %	0,55 %
Carl Marklund	1,06 %	0,50 %
Babak Jabbari	1,03 %	0,49 %
Nostradamus	0,86 %	0,40 %
Övriga 957 aktieägare	14,30 %	12,55 %

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

	2024-07-01 – 2024-09-30	2023-07-01 – 2023-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3 399	1 978	7 571	6 074	7 965
Övriga intäkter	557	0	1 304	42	434
Summa intäkter	3 955	1 978	8 874	6 116	8 399
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-1 274	-163	-2 136	-709	-1 157
Handelsvaror	-255	0	-734	0	-295
Övriga externa kostnader	-79	-631	-1 482	-2 070	-2 667
Personalkostnader	-318	-382	-1 001	-1 061	-1 432
Av- och nedskrivningar	-344	-321	-756	-833	-986
Övriga rörelsekostnader	-3	-1 685	-24	-1 685	0
Rörelseresultat	1 683	481	2 741	-242	1 864
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4	38	5	19
Resultat från försäljning av dotterbolag	0	0	0	0	-1 685
Resultat från intressebolag	500	500	1 500	1500	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-563	-359	-1 265	-1 084	-1 365
Resultat efter finansiella poster	1 628	-1 058	3 015	179	833
Skatt					
Skatt på periodens resultat	-130	0	-130	0	0
Resultat efter skatt	1 498	-1 058	2 885	179	833
Hänförligt till					
Slottsvikens aktieägare	1 301	-1 287	2 293	-518	-93
Minoritetsintressen	197	229	592	697	925
Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*	0,65	-0,76	1,24	0,45	-0,05
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 852 249	1 692 746	1 692 746
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000	1 692 746	1 692 746
Varav serie A	250 000	234 050	250 000	234 050	234 050
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000	1 458 696	1 458 696

Balansräkning

	2024-09-30	2024-06-30	2023-12-31	2023-09-30
Tillgångar				
Byggnader och mark	69 996	70 161	26 035	25 847
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922	33 922
Fordringar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	103 919	104 084	59 957	59 770
Kundfordringar	2 364	3 879	855	1 185
Skattefordringar	338	412	84	171
Övriga kortfristiga fordringar	138	138	3 120	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68	66	120	51
Kassa och bank	9 602	8 765	3 377	5 429
Summa omsättningstillgångar	12 509	13 260	7 557	7 199
Summa tillgångar	116 428	117 344	67 514	66 969
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	14 693	9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 293	21 992	21 000	20 574
Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare	41 987	40 685	33 856	33 430
Minoritetsintresse	3 003	2 806	2 411	2 184
Summa eget kapital	44 990	43 491	36 267	35 613
Långfristiga skulder till finansiella institut	47 350	47 875	15 400	15 538
Övriga långfristiga skulder	11 536	11 606	11 077	11 275
Summa långfristiga skulder	58 886	59 481	26 477	26 813
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 100	2 100	550	550
Leverantörsskulder	-62	86	464	152
Skatteskulder	-62	248	135	185
Övriga kortfristiga skulder	5 093	7 018	570	665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 847	4 919	3 050	2 991
Summa kortfristiga skulder	12 553	14 371	4 770	4 543
Summa eget kapital och skulder	116 428	117 343	67 514	66 969

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2 741	-242	179
Planmässiga avskrivningar	756	833	986
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	1 685
Erhållen ränta	38	1 685	19
Erlagd ränta	-1 265	-1 084	-1 365
Skatt	-130	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 141	1 197	1 503
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1 272	99	-2 309
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	6 233	-2 243	-2 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 646	-974	-2 822
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-44 718	-2 833	-3 216
Avyttring av anläggningstillgångar	0	15 228	15 271
Mottagna utdelningar	1 500	1 500	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 218	13 895	14 056
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-541	-8 785	-9 122
Nyemission	5 838	0	0
Nyupptagna låneskulder	34 500	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 797	-8 785	-9 122
Periodens kassaflöde	6 225	4 163	2 112
Likvida medel vid periodens början	3 377	1 266	1 266
Likvida medel vid periodens slut	9 602	5 429	3 378

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2024-07-01 – 2024-09-30	2023-07-01 – 2023-09-30	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	920	596	2 125	1 722	2 213
Övriga intäkter	343	0	1 090	33	425
Summa intäkter	1 263	596	3 215	1 755	2 638
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-255	0	-734	0	-247
Övriga externa kostnader	-612	-626	-1 982	-1 956	-2 526
Personalkostnader	-319	-382	-1 002	-1 056	-1 429
Övriga rörelsekostnader	-3	0	-24	0	0
Rörelseresultat	74	-412	-526	-1 263	-1 564
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-1 584	0	-1 584	-1 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	31	0	0
Resultat efter finansiella poster	77	-1 995	-495	-2 846	-2 707
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	0	0	0	0	1 938
Resultat före skatt	77	-1 995	-495	-2 846	-769
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	77	-1 995	-495	-2 846	-769
Resultat per aktie (kr)*	0,04	-1,18	-0,27	-1,68	-0,45
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 852 249	1 692 746	1 692 746
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000	1 692 746	1 692 746
Varav serie A	250 000	234 050	250 000	234 050	234 050
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000	1 458 696	1 458 696

Balansräkning

	2024-09-30	2024-06-30	2023-12-31	2023-09-30
Tillgångar				
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127	127
Andelar i koncernföretag	7 241	7 241	7 191	7 190
Fordringar på koncernföretag	34 676	34 797	25 456	23 673
Summa anläggningstillgångar	42 045	42 166	32 774	30 922
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	0	0	410	99
Skattefordringar	0	0	0	23
Övriga kortfristiga fordringar	114	64	3 112	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	8	44	33
Kassa och bank	4 738	5 070	720	3 897
Summa omsättningstillgångar	4 881	5 142	4 286	4 211
Summa tillgångar	46 926	47 308	37 060	35 202
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	3 385	3 385
Reservfond	2 290	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	14 693	9 469	9 469
Balanserat resultat	19 897	19 897	20 666	20 666
Periodens resultat	-495	-572	-769	-2 846
Summa eget kapital	40 385	40 308	35 041	32 965
Skulder				
Långfristiga skulder till koncernbolag	3 727	3 993	394	827
Övriga långfristiga skulder	732	732	0	0
Leverantörsskulder	93	148	211	120
Skatteskulder	8	8	6	0
Övriga kortfristiga skulder	1 371	1 445	165	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610	674	1 243	1 168
Summa skulder	6 541	7 000	2 018	2 238
Summa eget kapital och skulder	46 926	47 308	37 060	35 202

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-526	-1 263	-1 564
Resultat från dotterföretag	0	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	31	0	9
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-495	-1 263	-1 556
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	3 423	406	-2 847
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	458	-1 833	-1 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 386	-2 689	-6 022
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-50	0	0
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	0	0	433
Försäljning av dotterföretag	0	3 336	3 336
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 938
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-9 221	2 247	465
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 271	5 583	6 172
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	3 333	0	-433
Förändring av övriga långfristiga skulder	732	0	0
Nyemission	5 838	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 903	0	-433
Periodens kassaflöde	4 018	2 894	-283
Likvida medel vid årets början	720	1003	1 003
Likvida medel vid årets slut	4 738	3 897	720

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

Hysesintäkter 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 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.

Delårsrapportens 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 21 november 2024

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD, styrelseledamot

Daniel Stensiö
Styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande