



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

ÅRSREDOVISNING RÄKENSÅRSÅRET

- | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 2015 | <input type="checkbox"/> 2016 | <input type="checkbox"/> 2017 | <input checked="" type="checkbox"/> 2018 | <input type="checkbox"/> 2019 |
| <input type="checkbox"/> 2020 | <input type="checkbox"/> 2021 | <input type="checkbox"/> 2022 | <input type="checkbox"/> 2023 | <input type="checkbox"/> 2024 |

Innehållsförteckning

2018 i korthet	2
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	6
Fastighetsförvaltning	8
Aktien	16
Förvaltningsberättelse	20
Räkenskaper för koncernen	28
Räkenskaper för moderbolaget	31
Noter	35
Revisionsberättelse	48
Styrelse och ledning	52
Finansiell kalender	54
Fastighetsförteckning	55
Definitioner	56

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL)
Kyrkogatan 24
411 15 Göteborg
TEL 018-19 49 50
MEJL info@slottsviken.se

2018 i korthet

Fastighetsvärdet ökar

Fastighetsportföljen värderas årligen av oberoende värderingsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick vid årsskiftet till 60 MSEK (83 MSEK). Justerat för jämförelsestörande poster har marknadsvärdet ökat med 5 % under året.

Solid finansiell ställning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har tillfredställande soliditet. Den bokförda soliditeten uppgick vid årsskiftet till 45 % (33 %), och soliditet baserat på verkliga värden uppgick vid samma tidpunkt till 53 % (45 %). Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 43 % (54 %). Bolaget är därmed väl rustat för fortsatt expansion i enlighet med bolagets långsiktiga plan.

Substansvärdet ökar

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 fastig-

heterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,22 kr (1,16 kr) per aktie, motsvarande en ökning med 5 % under 2018. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 126 procent.

Fastighetsförvärv

Slottsviken har tecknat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet i Kungälv, Rotorn 5. Fastigheten består av en produktionsbyggnad uppförd 2008 med en area om 454 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgår till 6,5 MSEK. Tillträde har skett efter räkenskapsårets utgång.

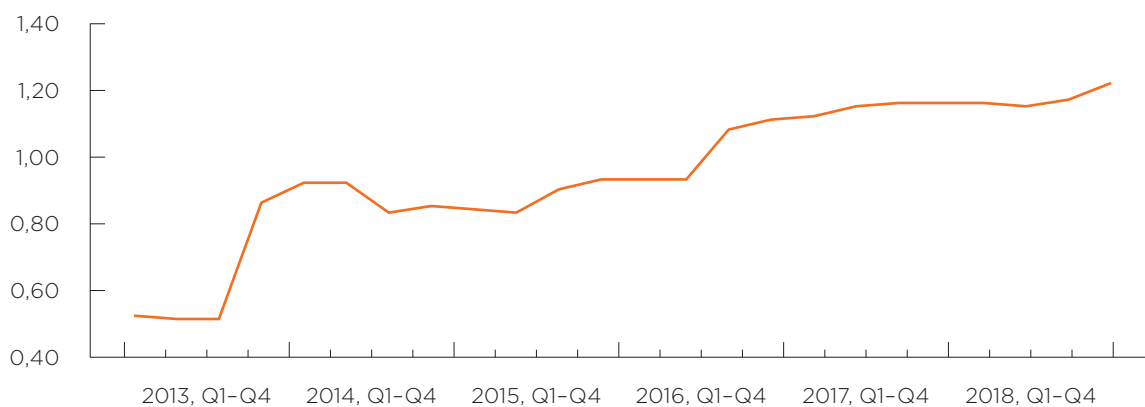
Realiserad värdeökning

Slottsviken har ingått avtal om försäljning, via bolagsaffär, av fastigheten Stationen 4 i Kungälv. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen är 34 MSEK, jämfört med åsatt fastighetsvärde om 22 MSEK vid förvärv 2013.

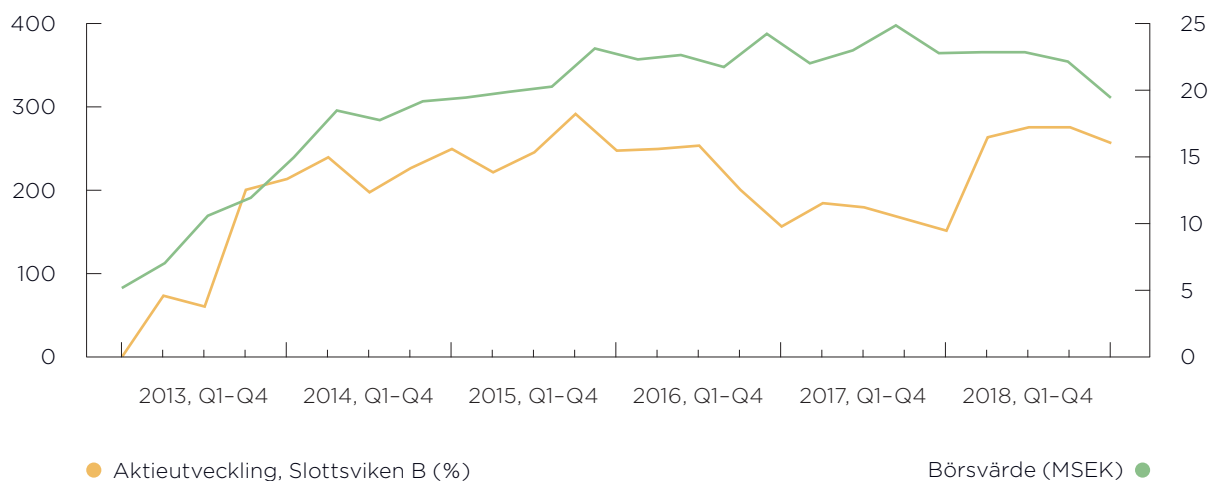
Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Substansvärde, per aktie*	1,22	1,16 kr	1,11 kr	0,93 kr	0,85 kr
Intäkter	7,0 MSEK	7,9 MSEK	7,6 MSEK	4,9 MSEK	6,6 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	0,20 kr	-0,01 kr	-0,04 kr	-0,08 kr	-0,15 kr
Förvaltningsarea	6 700 m ²	7 600 m ²	7 600 m ²	7 600 m ²	1 700 m ²
Fastigheternas marknadsvärde	60 MSEK	83 MSEK	80 MSEK	75 MSEK	30 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	2 %	-2 %	-26 %	0 %	12 %
Belåningsgrad	43 %	54 %	55 %	61 %	66 %

* Jämförelsesiffrorna är justerade för företrädesemissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

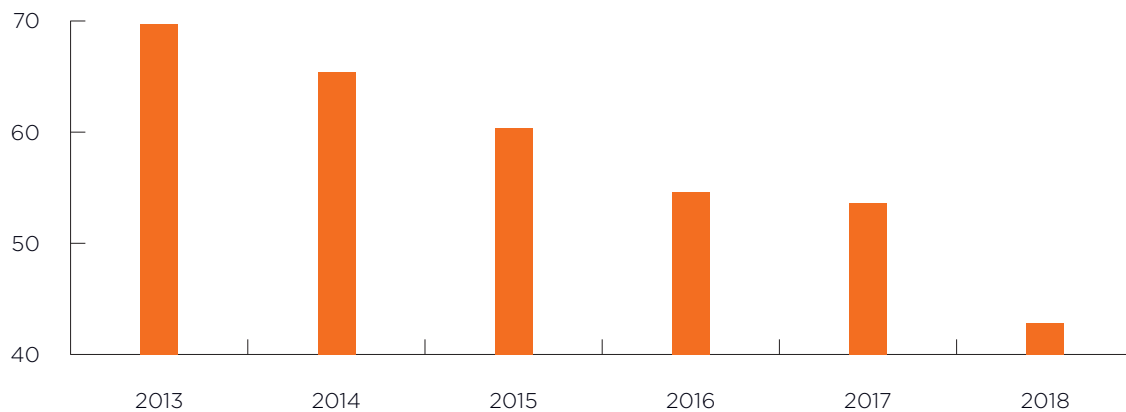
Substansvärde, per aktie



Aktieutveckling & börsvärde



Fastigheternas belåningsgrad (%)



VD har ordet

Ett år av ökad finansiell styrka och flexibilitet

Ett år har gått, och ett nytt år har redan tagit sin början. När vi lägger 2018 till handlingarna kan vi konstatera att den framgångsrika resan som inleddes 2013 har fortsatt.

Substansvärdet per aktie, som är det nyckeltal för värdeskapande som vi fokuserar på, har fortsatt att öka, framför allt drivet av framgångsrika fastighetstransaktioner i kombination med ökande värden i den underliggande portföljen.

Fastighetsförsäljningarna har ökat Slottsvikens finansiella styrka och flexibilitet, vilket gör oss väl rustade att möta en svagare konjunktur och fastighetsmarknad.

Blickar vi framåt kan vi därför konstatera att Slottsviken är väl rustat inför framtiden. Under 2019 kommer fokus att ligga på fortsatt tillväxt. Arbetet fortsätter därmed att förvärva nya fastigheter, förvalta befintligt bestånd samt utveckla såväl befintliga fastigheter som nya projekt. Detta gör vi i stadsnära lägen, i områden som antingen har hög tillväxt, eller där vi bedömer att tillväxten kommer att bli hög framöver.

Vi ser med tillförsikt an på 2019!



Jakob Österberg
Verkställande direktör

SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG (PUBL) | GÖTEBORG APRIL 2019

JAKOB ÖSTERBERG, VD



Verksamhetsbeskrivning

Välskött och varaktigt värdeskapande

Slottsvikens mission

Slottsviken Fastighetsaktiebolag är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare och övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

Verksamhetens inriktning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Fokus för framtiden riktas mot att expandera och målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor.

Utdelningspolicy

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



Ta hotellet till Europa!
Stena Line
www.stenaline.se

Fastighetsförvaltning

Attraktiva fastigheter i fördelaktigt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar kommersiella lokaler i ett attraktivt segment med få köpare. Det bidrar till attraktiva priser samtidigt som kvadratmeterhyran är i nivå med den i övriga segment.

Sedan 2013 fokuseras verksamheten i Slottsviken Fastighetsaktiebolag fullt ut på fastighetsförvaltning och har för närvarande en portfölj med fastigheter i västra Sverige.

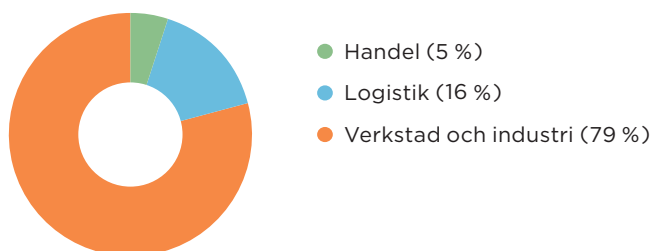
Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 60 (83) MSEK. De årliga hyresintäkterna har under räkenskapsåret uppgått till 6,0 (7,5) MSEK. Förväntade hyresintäkter för 2019 uppgår till 6 MSEK. Förvaltd area uppgick vid utgången av 2018 till 6 700 (7 600) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 5 procent, verkstad och industri 79 procent samt logistik 16 procent.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter, helårsbasis	7,0 MSEK	7,5 MSEK	7,0 MSEK	6,8 MSEK	2,2 MSEK
Fastighetsbeståndets värde	60 MSEK	83 MSEK	80 MSEK	75 MSEK	30 MSEK
Värdet förändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+14 %	+22 %	+16 %	+10 %	+11 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	4	4	4	4	2
Antal kvadratmeter i beståndet	6 700 m ²	7 600 m ²	7 600 m ²	7 600 m ²	1 700 m ²
Fastigheternas belåningsgrad	43 %	54 %	55 %	61 %	66 %

Beståndet värderas av extern oberoende part

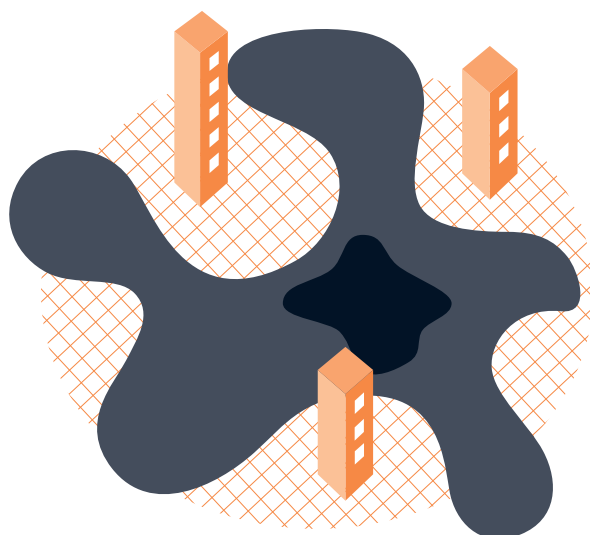
Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter regelbundet genomföra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 60 (83) MSEK vid utgången av 2018. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 53 MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 7 (15) MSEK, vilket motsvarar 13 (22) procent. Betydande övervärden har under räkenskapsåret realiserats.

Uthyrbar area



Överskottsgrad

53%



- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

60 MSEK

är fastighetsbeståndets värde

6 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



Söker aktivt förvärvsobjekt

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärvsobjekt för att öka och stärka fastighetsbeståndet i enlighet med det övergripande målet. Genom att utöka beståndet kan bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning, utveckling och administration.

Hittills genomförda fastighetstransaktioner tillsammans med framtida utvecklingsprojekt skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

Unik förvärvsexpertis inom valt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har goda möjligheter att förvärva fastigheter till attraktiva priser inom valt segment. Slottsviken är ett av få bolag som fokuserar på detta segment. Tillsammans med Slottsvikens organisation innebär detta att Bolaget har en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.

Finansiella resurser för expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har det större företagets möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter gynnas av. Ett sådant exempel är preferensaktier, som innebär att säljaren kan behålla sin exponering mot fastighetsmarknaden men till lägre risk eftersom säljaren går från att äga en fastighet till att istället vara delägare i ett bolag med flera fastigheter. Med en sådan lösning får säljaren fortsatt tillgång till stabila utdelningar och värdeökning i beståndet – fast med en mer likvid tillgång i form av värdepapper i ett noterat bolag.

Fördelaktigt segment

För små objekt för de stora köparna

Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad bolaget kallar för mellansegmentet.

Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara relevanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa stora fastighetsbolag fokuserar snarare på större fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna

Fastigheterna i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, är dessutom för stora för det betydande antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i landet. Dessa fokuserar i regel på att köpa mindre objekt med lägre köpeskilling i segmentet under det som Slottsviken verkar inom.

Prisfördelar skapar god lönsamhet

Strukturen i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, innebär att det finns färre potentiella köpare. Detta innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran på samma nivå som i de övriga två segmenten, i jämförbara lägen. Detta förhållande skapar goda möjligheter till god lönsamhet i förvaltningen.

Paketering för övriga segment på sikt

I takt med att fastighetsbeståndet växer ser Slottsviken Fastighetsaktiebolag en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en attraktiv fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment.

Gentemot köpare i det undre segmentet kan det ske genom att dela upp fastigheter i mindre objekt. Via dessa båda alternativ kan Slottsviken Fastighetsaktiebolag dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Fördelaktiga lägen

Pendlingsavstånd för många människor

Slottsviken Fastighetsaktiebolag fokuserar på fastigheter i stadsnära lägen i västra Sverige. Till stadsnära lägen hör fastigheter som är placerade i omedelbar närhet till centrum, eller inom pendlingsavstånd, för ett stort antal människor. Här är det viktigt att framhålla att det inte är det faktiska avståndet som är avgörande, snarare själva pendlingstiden. Slottsviken fäster därför vikt vid nuvarande tillgänglighet via kollektivtrafik och personbil, men även vilka planer som är fastlagda för framtiden vad gäller utbyggnad av kollektivtrafik och vägar.

När städerna växer ökar värdet

På lång sikt förväntar sig Slottsviken Fastighetsutveckling att städernas fortsatta expansion bidrar till en adderad värdeökning, vid sidan om den som Bolagets fastighetsutveckling bidrar med. Detta beror på lägeseffekten som uppstår i och med att tätorterna i västra Sverige förväntas fortsätta att växa. Det innebär att utkanterna av tätorterna flyttas längre och längre ut från stadskärnan. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en stad kan således över tid bli relativt sett centralt placerad. Allt annat lika medför en sådan förändring högre kvadratmeter hyra och fastighetsvärde.

Strategiskt belägna industri- och verkstadslokaler

Slottsviken förvärvade under 2015 industrilokaler i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Lokalerna inrymmer såväl småindustri- som verkstadslokaler om totalt 4 662 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille Kommun.

Fastighetsbeteckning	Mellby 11:2	Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)
Adress	Järningen 50-52	Järningen 50-52
Byggår	1987, 1989	2003, 2004
Bostadsarea	-	-
Lokalarea	2 888 m ²	1 774 m ²
Tomtareal	8 171 m ²	5 760 m ²
Förvärvsår	2015	2015
Taxeringsvärde	12 MSEK	3 MSEK

Modern logistikfastighet i centrala Kungälv

Fastigheten Kungälv Verkmästaren 4 förvärvades 2015 och är belägen i centrala Kungälv, som ligger längs E6 25 km norr om Göteborg. Hela fastigheten förhyrs av ett statligt bolag, och hade ett åsatt fastighetsvärde om 18 msek vid förvärvstillfället. Hyresintäkterna uppgår till 1,3 MSEK per år. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om 1200 kvm.

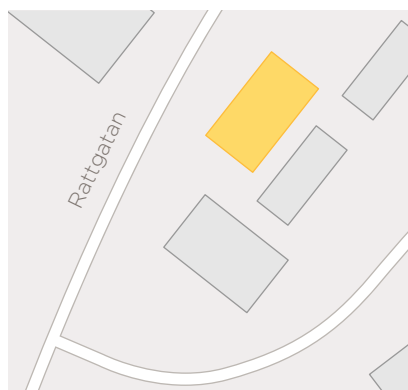


Fastighetsbeteckning	Verkmästaren 4
Adress	Teknikergatan 5
Byggår	2008
Bostadsarea	-
Lokalarea	1 208 m ²
Tomtareal	4 042 m ²
Förvärvsår	2015
Taxeringsvärde	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

Attraktiv fastighet i expansiva Kungälv

Slottsviken äger sedan 2019 Kungälv Rotorn 5. Byggnaden uppfördes 2008 och innehåller en livsmedelsproduktionsanläggning. Fastigheten är belägen intill motorväg E6. För fastigheten finns det ett positivt planbesked vilket i framtiden kan komma att möjliggöra ytterligare byggnation. Arbetet med detaljplan beräknas påbörjas år 2021.

Fastighetsbeteckning	Kungälv Rotorn 5
Adress	Rattgatan 8
Byggår	2008
Bostadsarea	-
Lokalarea	454 m ²
Tomtareal	3 028 m ²
Förvärvsår	2019
Taxeringsvärde	2 MSEK

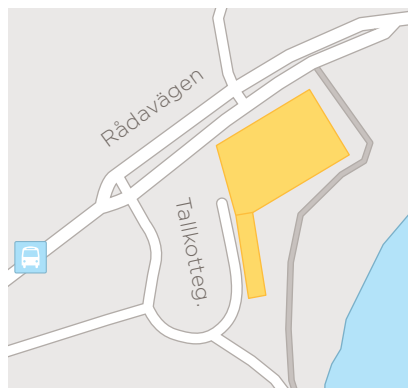


Kommersiella fastigheter i Mölndal

I Mölndal äger Slottsviken ett närcentrum vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 444 kvm butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde, där det nyligen färdigställts ytterligare 270 bostäder. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten.

Slottsviken har erhållit planbesked för att utveckla fastigheten till ett stadsdelscentrum med bostäder och kommersiell service.

Fastighetsbeteckning	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
Adress	Tallkotttegatan 1
Byggår	1982
Bostadsarea	-
Lokalarea	444 m ²
Tomtareal	996 m ²
Förvärvsår	2013
Taxeringsvärde	2 MSEK



Pågående projekt



Skra Bro på Hisingen

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 radhus som bostadsrätter. 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 är beräknat att påbörjas under 2020.



Pionen i Mölndal

Slottsviken fick under 2016 positivt besked om planändring avseende fastigheten Pionen 1 i Mölndals kommun. De förslag till ändringar av nuvarande plan som behandlats innebär att nuvarande handelsfastighet utvecklas till en bostadsfastighet med handel i bottenplan. Pionen 1 är belägen vid Stensjön i ett strategiskt stadsnära läge. Projektet innebär en utveckling av ett 20-tal bostäder samt nya effektiva lokaler för handel. Arbetet med detaljplan beräknas att påbörjas under 2019.

Henån

Slottsviken tilldelades under 2017, tillsammans med WH Bolagen AB, markanvisning för att uppföra sammanlagt 24 lägenheter i tre punkthus i Henån, Orust kommun. Försäljning av lägenheterna pågår.



Aktien

Spotlights äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolags noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolagets aktier av serie A handlas under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av SERIE B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857.

Vid utgången av 2018 noterades bolagets B-aktie till 0,55 kr (0,54 kr), vilket innebär en värdeökning med 1,9 procent för året som helhet. Högsta betalkurs var 0,74 kr den 6 november 2018 och lägsta betalkurs var 0,42 kr den 28 februari 2018. Totalt omsattes 4,8 (4,1) miljoner B-aktier under 2018, vilket motsvarar 17 (12) procent av antalet utestående B-aktier.

Likviditetsgarant

Sedermåra Fondkommision är från och med den 26 mars 2018 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. Handeln i bolagets A-aktie är begränsad, medan handeln i B-aktien är mer livaktig. Ägare av aktie av serie A kan hos Slottsviken Fastighetsaktiebolag begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags ägarstruktur

Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 1 091 (1 162) aktieägare den 28 december 2018. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 20,4 % av rösterna och 11,6% av kapitalet. Andra större ägare är Carl-Magnus Adolfsson med 12,8 % av rösterna och 10,2 % av kapitalet och Daniel Stensiö AB med 4,9 % av rösterna respektive 10,0 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

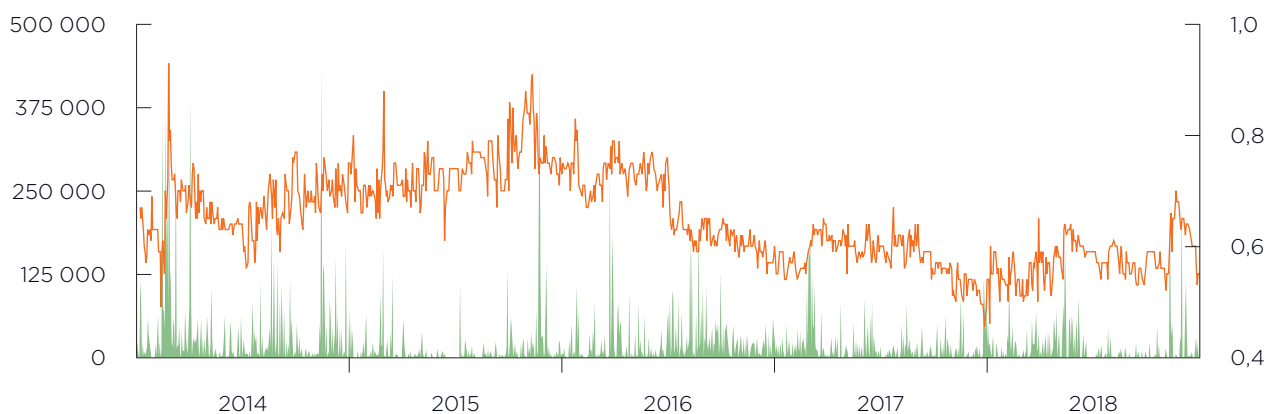
Information till aktiemarknaden

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 Fastigheter, den finansiella utvecklingen och aktien.

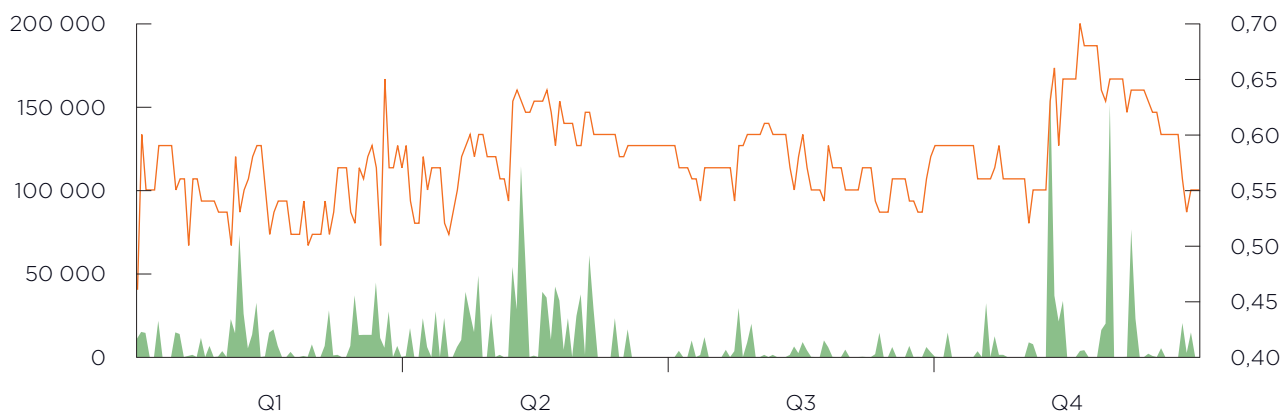
Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2019 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.

Slottsviken B, översikt fem år



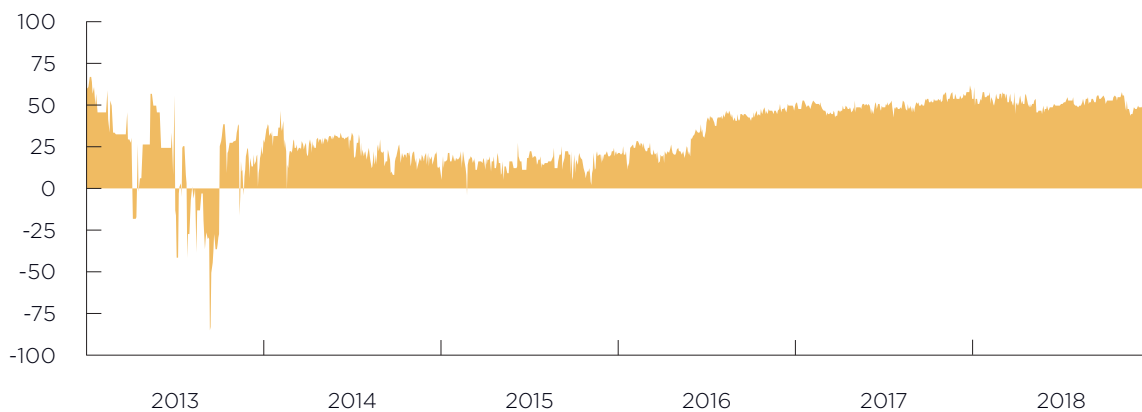
Slottsviken B, översikt ett år



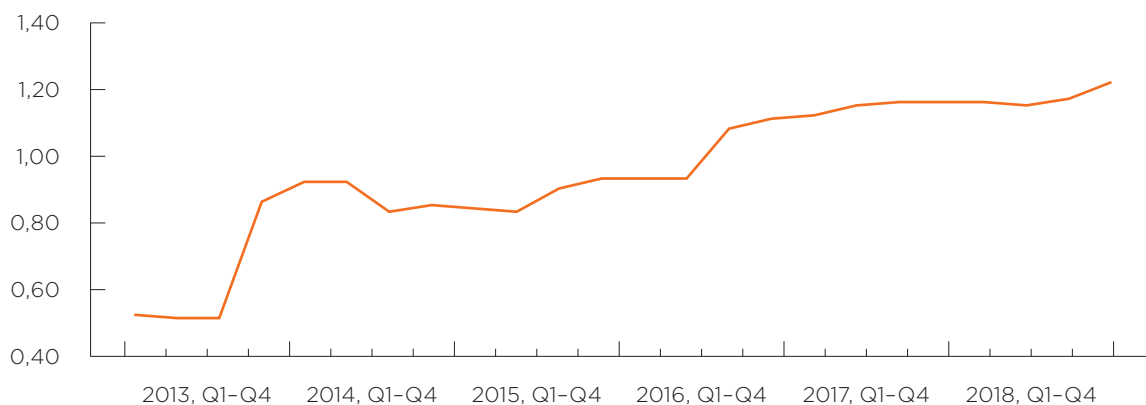
● Omsättning

● Kurs

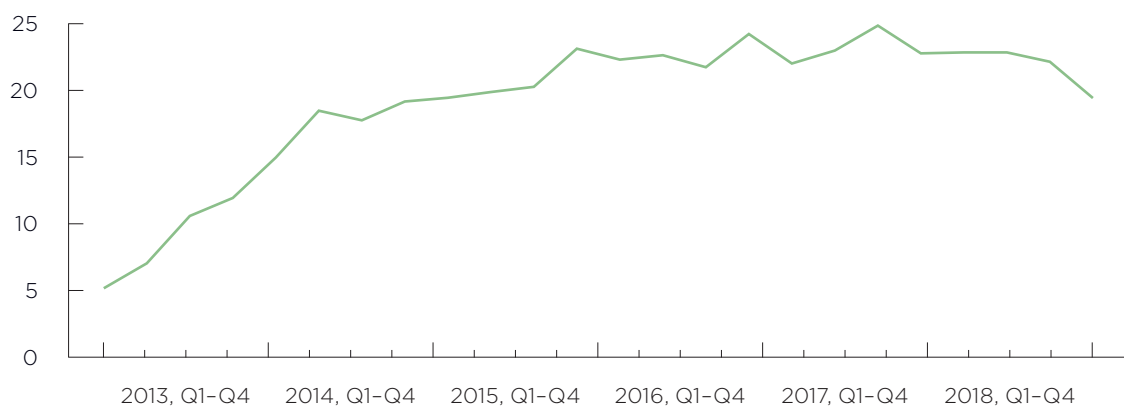
Substansrabatt (%)



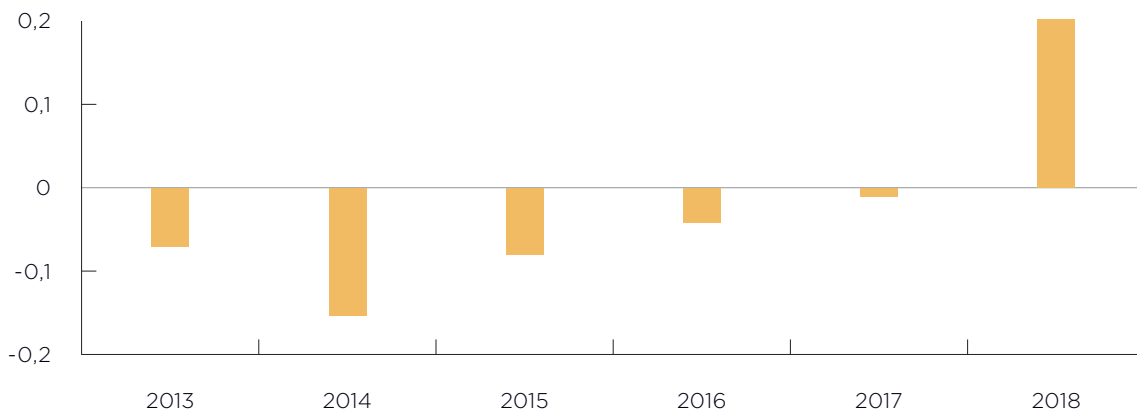
Substansvärde, per aktie (SEK)



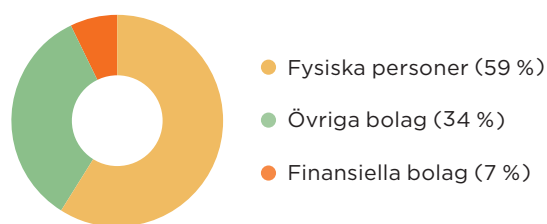
Börsvärde (MSEK)



Resultat per aktie (SEK)



Ägarstruktur



Slottsvikens tio största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,56	20,43
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	12,84
Daniel Stensiö AB	10,00	4,88
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	6,12	3,82
BK Julius Bär & Co	6,02	8,81
Tonicton, Tony	5,32	2,27
H3O Holding AB	4,83	2,06
Helenedal Kapital AB	2,80	7,27
Ljunggren, Peter	2,62	3,01
Skandinaviska Enskilda Banken	2,58	8,06

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 200	271	12 566	18 975	0,09	0,18
201 - 1 000	326	55 001	145 053	0,59	0,88
1001 - 2 000	160	78 596	170 881	0,74	1,21
2 001 - 10 000	199	215 549	719 985	2,76	3,62
10 001 - 20 000	42	85 062	537 084	1,84	1,75
20 001 - 100 000	57	245 117	2 621 727	8,47	6,39
100 001 - 200 000	11	124 113	1 546 381	4,93	3,51
200 001 - 1 000 000	18	1 413 767	7 578 207	26,56	27,35
1 000 001 -	7	2 828 229	15 457 617	54,02	55,11
Summa	1 091	5 059 000	28 795 910	100	100

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel %	Kapitalandel %
SLOTT A	5 059 000	10	50 590 000	64	29
SLOTT B	28 795 910	1	28 795 910	36	71
Summa	33 854 910		79 385 910	100	100

Källa: Euroclear per den 28 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Verksamheten

Bolagets firma är Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL). Styrelsens säte är Göteborgs kommun. Bolaget ingår i en koncern, och är koncernmoder. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom såsom fastigheter, värdepapper, kapital eller läkemedelspatent samt bedriva därmed förenlig rörelse.

Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern som i huvudsak innehåller fastighetsförvaltande bolag. Per balansdagen 2018-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4. Innan räkenskapsårets slut har avtalats om försäljning via bolagsaffär av Kungälv Stationen 4 med tillträde efter räkenskapsårets utgång. Innan räkenskapsårets utgång har ävensom avtal tecknats om förvärv via dotterbolag om fastigheten Kungälv Rotorn 5.

Väsentliga händelser under året

Under året har Slottsviken tecknat avtal om avyttring av bolaget Slottsviken Stationen 4 AB inkluderande fastigheten Kungälv Stationen 4, varefter affären har effektuerats efter räkenskapsårets utgång. Vidare har avtal tecknats om förvärv av fastigheten Kungälv Rotorn 5, varefter tillträde har skett via dotterbolag efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Slottsvikens huvudägare Lackarebäck Holding AB den 22 mars 2019 offentliggjort ett kontant budpliktsbud i enlighet med Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning från den 1 april 2018 till aktieägarna i Slottsviken att överlåta samtliga A- och B-aktier i Slottsviken till Budgivaren ("Erbjudandet").

Pressmeddelandet med offentliggörandet av Erbjudandet finns tillgängligt på Slottsvikens hemsida www.slottsviken.se



Flerårsöversikt

Moderföretaget	2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter, MSEK	0,2	1,8	1,3	1,3	1,1
Resultat efter finansiella poster, MSEK	1	-1,3	6,3	-1,3	8,7
Balansomslutning, MSEK	22,1	23,2	26,2	26,0	37,9
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	9,9	0,2	0,9	0,7	0,1
Soliditet, bokförda värden %	72	49	90	92	90
Medelantal anställda	1	1	1	2	1

Koncernen	2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter, MSEK	6,6	4,9	7,6	7,9	7,0
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-3,3	-1,8	-1,2	-0,5	6,7
Balansomslutning, MSEK	42,5	71,2	71,6	72,3	68,1
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	12	1,3	2,8	3,4	1,0
Soliditet, bokförda värden %	49	28	34	33	45
Medelantal anställda	1	1	1	2	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2018 uppgick för moderbolaget till 1,1 (1,3) MSEK, och för koncernen 7,0 (7,9) MSEK. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till 10,0 (-1,3) MSEK, och för koncernen till 6,7 (-0,5) MSEK.

Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan den 21 november 1997 är Bolaget noterat på Spotlight Stock Markets lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 33 854 910 st, fördelat på aktier av serie A, 5 059 000 st, och av serie B 28 795 910. Aktier av SERIE A innehar röstvärde 10, och handlas på Spotlight Stock Markets lista under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på Spotlight Stock Markets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 19 april 2018 avseende utgivande av nya aktier. Styrelsen äger inte kännedom om avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier.

Ägare med innehav överstigande 10 % av kapitalet och/eller röster vid balansdagen är Lackarebäck Holding AB med 11,6 % av kapitalet och 20,4 % av rösterna samt Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 12,8 % av rösterna samt Daniel Stensiö AB med 10 % av kapitalet och 4,9 % av rösterna.

Eget kapital 2018

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
Ingående balans 2018-01-01	3 385	2 289	9 471	8 851
Årets resultat	0	0	0	10 009
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	2 289	9 471	18 860
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0	0
Eget kapital 2018-12-31	3 385	2 289	9 471	18 860

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets resultat
Ingående balans 2018-01-01	3 385	9 469	11 202
Årets resultat	0	0	6 741
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	9 469	17 941
Transaktioner med koncernens närstående ägare	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0
Eget kapital 2018-12-31	3 385	9 469	17 941

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	5 059 000
B-aktier (röstvärde 1)	28 795 910
	33 854 910

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 3 385 491 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken-koncernen är att över tiden bygga upp ett större fastighetsbestånd, i syfte att tillvarata synergieffekter inom finansiering, administration och förvaltning och därmed skapa värde för Bolagets aktieägare.

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 tre 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 expansionsmöjligheter.

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 expensionsplaner. En konjunkturnedgång 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 expensionsplaner. 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 en 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 expensionsmöjligheter, 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 och i synnerhet av reglerna om hyressättning vad avser bostadshyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expensionsmöjligheter.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

Bolaget har en långtgående strävan att om möjligt minska verksamhetens påverkan på den yttre miljön. VD hanterar löpande Bolagets strävan efter att optimera resurs- och energihushållningen inom de ramar som årligen fastställs av styrelsen. Såvitt styrelsen kan bedöma föreligger ingen tillståndspliktig verksamhet för Bolaget enligt Miljöbalken.

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 28 331 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	28 331 TSEK
	<hr/>
Summa	28 331 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2018 och ställningen per 2018-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, förändringar i eget kapital jämte noter till dessa. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor (TSEK).



Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	NOT	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 023	7 910
Övriga intäkter	2	0	0
Summa intäkter		7 023	7 910
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 844	-1 645
Råvaror och förnödenheter		-50	-310
Övriga externa kostnader	4	-3 632	-2 488
Personalkostnader	3	-1 416	-1 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 688	-1 820
Övriga rörelsekostnader		-356	35
Rörelseresultat		-1 962	356
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	31	10
Resultat vid avyttring av fastighet		9 798	0
Resultat från intresseföretag		-320	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-806	-838
Resultat efter finansiella poster		6 741	-472
Resultat före skatt		6 741	-472
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		6 741	-472

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immatriella anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	8	0	0
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	9	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	10	49 274	67 900
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>		205	25
<i>Fodringar i intresseföretag</i>		25	25
Summa anläggningstillgångar		49 504	67 950
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		121	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		922	365
<i>Skattefordringar</i>		243	101
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		15 988	154
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		266	305
Kassa och bank	18	1 049	3 442
Summa omsättningstillgångar		18 599	4 366
Summa tillgångar		68 102	72 317
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital			
		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital			
		9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat			
		17 941	11 199
Summa eget kapital		30 797	24 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 362	43 646
Långfristiga skulder	14	7	23
		24 369	43 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	800	1 390
Checkräkningskredit	15	0	0
Leverantörsskulder		1 591	964
Skatteskulder		113	33
Övriga kortfristiga skulder		7 147	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 286	1 972
Summa kortfristiga skulder		12 937	4 593
Summa skulder		37 306	48 262
Summa eget kapital och skulder		68 102	72 317

Kassaflödesanalys

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 962	356
Planmässiga avskrivningar		1 688	1 820
Utrangering av anläggningstillgångar		356	0
Erhållen ränta		6	10
Erlagd ränta		-712	-838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-624	1 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		-121	145
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-16 504	545
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		8 553	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 695	-2 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	17	-7 666	-2 490
Lämnade lån till intresseföretag		0	-25
Förvärv av aktier i intresseföretag		0	-25
Avyttring av anläggningstillgångar	17	33 478	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25 812	-2 540
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		0	0
Amortering av låneskulder		-19 510	-1 426
Nyupptagna låneskulder		0	2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 510	1 074
Årets kassaflöde		-2 393	649
Likvida medel vid årets början		3 442	2 793
Likvida medel vid årets slut		1 049	3 442

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	NOT	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 105	1 322
Övriga intäkter	2	0	0
Summa intäkter		1 105	1 322
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-50	-380
Övriga externa kostnader	4	-2 146	-2 138
Personalkostnader	3	-1 403	-1 255
Övriga rörelsekostnader		-584	0
Rörelseresultat		-3 078	-2 452
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 160	250
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	662	967
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	-109
Resultat efter finansiella poster		8 744	-1 344
Erhållet koncernbidrag		1 265	1 560
Resultat före skatt		10 009	217
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		10 009	217

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>		66	330
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	8	0	0
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	9	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	11	10 420	8 283
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12	13 649	16 403
<i>Andelar i intresseföretag</i>		205	25
<i>Fordringar hos intresseföretag</i>		25	25
Summa anläggningstillgångar		24 364	25 066
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		121	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		119	42
<i>Skattefordringar</i>		33	30
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		12 914	20
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		189	171
Kassa och bank	18	127	660
Summa omsättningstillgångar		13 503	922
Summa tillgångar		37 868	25 988
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 854 910 aktier)		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		2 290	2 290
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 469	9 469
Balanserat resultat		8 851	8 634
Årets resultat		10 009	217
Summa eget kapital		34 004	23 995
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	621	633
Summa långfristiga skulder		621	633
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		758	484
Övriga kortfristiga skulder		786	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 699	732
Summa kortfristiga skulder		3 243	1 359
Summa skulder		3 863	1 993
Summa eget kapital och skulder		37 868	25 988

Kassaflödesanalys

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 087	-2 452
<i>Utrangering av projekt</i>		264	0
<i>Resultat i intresseföretag</i>		320	0
Erhållen ränta		662	967
Erlagd ränta		0	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 832	-1 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		-121	145
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 993	311
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 883	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 063	-1 229
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-3 160	0
Investering i intresseföretag		-500	-25
Utdelningar från dotterbolag		700	250
Försäljning av dotterbolag		11 483	3 210
Erhållna koncernbidrag		1 265	0
Förändring långfristig fordran mot koncernföretag		2 754	-2 052
Förändring långfristig fordran mot intresseföretag		0	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 543	1 358
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		-12	-401
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12	-401
Årets kassaflöde		-532	-272
Likvida medel vid årets början		660	932
Likvida medel vid årets slut		127	660



Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), org.nr 556229-2820, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolagets adress är Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till fordringar. Styrelsens bedömning är att det ej föreligger osäkerhet kring koncernens fordringar.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras Bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrning sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150-250
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5-50
EI	20-40
Tak	10-40
VA	20-50
Ventilation	5-20

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjutnaskattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.

Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 7.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1 (1) procent av inköpen och 71 (60) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 662 (962) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 0 (108) TSEK.

NOT 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	6 939	7 520
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	84	390
	7 023	7 910

Moderföretag	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	1 021	935
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	84	390
	1 105	1 325

NOT 3 Anställda och personalkostnader

Moderföretag	2018-01-01 - 2018-12-31		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	1	1	2	1
Totalt moderföretaget	1	1	2	1
Dotterföretag				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	1	1	2	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	867	805
Löner och andra ersättningar övriga anställda	390	258
Sociala kostnader	437	383
<i>Varav pensionskostnader ¹</i>	78	83
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	1 257	1 063
Sociala kostnader	437	383
<i>Varav pensionskostnader ²</i>	78	83

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 55 TSEK (57 TSEK föregående år) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 55 TSEK (57) företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 572 TSEK (570).

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2018 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 313 TSEK (308), varav 125 TSEK (123) enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.

Lön och pensionsvillkor till vd fastställs genom styrelsebeslut. Ingen del av lön eller pension är rörlig.

NOT 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Koncern		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	190	132
Övrigt arvode till revisor	0	0
	190	132
Moderföretag		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	131	176
Övrigt arvode till revisor	0	0
	131	176

NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	6	10
	6	10
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	662	962
Ränteintäkter, övriga	0	5
	662	967

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	712	838
	712	838
Moderföretag		
Räntekostnader, koncern	0	108
Räntekostnader, övriga	0	1
	0	109

NOT 7 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

Koncern	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	0
Moderföretag		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	0

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag som överstiger gjorda uppskrivningar på bolagets fastigheter som redovisas som reserver inom eget kapital.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Redovisad uppskjuten skatt utgör förändring av uppskjuten skatt som kan avräknas mot aktuell skatt.

NOT 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	21 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	-21 338	-21 338
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Samtliga balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten tillhörde Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science. Bolaget har sedan år 2013 inga kostnader för forsknings- eller utvecklingsarbeten.

NOT 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	1 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Samtliga koncessioner, patent, licenser och varumärken avser Bolagets tidigare verksamhet inom Life science.

NOT 10 Byggnader och mark

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 158	68 669
Nyanskaffningar	7 166	2 489
Avyttringar och utrangeringar	-24 733	0
	53 589	71 158
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 125	-3 413
Avyttringar och utrangeringar	2 498	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 688	-1 712
	-4 315	-5 125
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	1 869	1 976
Avyttringar och utrangeringar	-1 869	0
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	0	-108
Årets uppskrivningar	0	0
	0	1 869
Redovisat värde vid årets slut	49 274	67 900
Verkligt värde	52 937	83 170

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är det bedömda belopp som 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. Fastigheter 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. Bolaget låter kvar-
talsvis värdera Bolagets fastigheter medelst data från extern, oberoende part. Därtill värderas ett urval av Bolagets fastigheter årsvis av extern, oberoende part.

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas dock alltså i koncernens balansräkning till bokfört värde.

NOT 11 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	8 283	11 493
Förvärv	50	0
Förvärv, koncerninternt	3 110	120
Avyttring	-1 023	0
Avyttring, koncerninternt	0	-3 330
	10 420	8 283
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	0	0
	0	0
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 420	8 283

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Redovisad andel avser ägarandel av kapital, vilket ävensom överensstämmer med andel av röster för det totala antalet aktier.

Dotterföretag / Org.nr. / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Akterskeppet AB, 556315-0852, Göteborg	1 000	100	120
Slottsviken Rotorn AB, 559180-9867, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	1 550
Slottsviken Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Verkmästaren 4 AB, 556710-0473, Göteborg	1 000	100	4 920
Conpharm Industriförvaltnings AB, 559023-2988, Göteborg	22 569 940	100	519
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	3 160
			10 420

NOT 12 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	1 903	1 213
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 034	1 226
Långfristiga fordringar på Slottsviken Stationen AB	2 831	3 304
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	7 132	7 495
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	97	3 165
Långfristiga fordringar på Slottsviken Rotorn 5 AB	650	0
Redovisat värde vid årets slut	13 647	16 403
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	109	114
Långfristiga skulder till Conpharm Industriförvaltnings AB	511	519
Redovisat värde vid årets slut	620	633

Samtliga aktier i Slottsviken Stationen 4 AB har avyttrats under året varefter tillträdet av detsamme har skett efter räkenskapsårets utgång. I moderbolagets balansräkning har den kvarvarande fordran redovisats som en koncernintern fordran på grund av att koncernen de facto har haft kontroll över dotterbolagets tillgångar.

NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	800	1 390	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 200	3 520	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	21 162	39 817	0	0
	25 162	44 727	0	0

NOT 14 Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7	23	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0	0	0
	7	23	0	0

NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	0	0	0	0
Outnyttjad del	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	1 455	1 012	59	51
Räntor	98	99	0	0
Personal och styrelse	733	551	733	551
Revision	100	108	100	100
Övriga poster	900	202	807	30
	3 286	1 972	1 699	732

NOT 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Under 2018 avtalades om avyttring av Slottsviken Stationen 4 AB, vilket sedermera effektuerades efter räkenskapsårets utgång.

	2018-12-31	2017-12-31
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		
Koncernen		
Verkligt värde av de under 2018 avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande		
Förvaltningsfastigheter	34 000	
Rörelsefordringar	180	
Likvida medel	162	
Summa tillgångar	34 342	0
Lån	-18 370	
Koncerninterna skulder	-2 852	
Rörelseskulder	-801	
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar	-22 023	0
Utbetald köpeskilling	12 319	
Avgår likvida medel i den avyttrade verksamheten	-162	
Avgår köpeskilling ej erlagd under räkenskapsåret	-12 319	
Påverkan på likvida medel (betald köpeskilling - likvida medel)	-162	0

NOT 18 Likvida medel

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	1 049	3 442
	1 049	3 442
Moderföretag	2018-12-31	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	127	660
	127	660

All ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga noter

NOT 19 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	32 574	56 374
Aktier och andelar i koncernföretag	0	0
	32 574	56 374
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0

Moderföretag	2017-12-31	2016-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	0
Eventalförpliktelser		
Som komplementär i kommanditbolag	0	0
	0	0

NOT 20 Transaktioner med närstående

Ställda säkerheter, garantiåtaganden och andra ekonomiska åtaganden; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte ställt säkerheter eller gjort garantiåtaganden eller dylikt till närstående juridiska eller fysiska personer.

Lån till ledande befattningshavare; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte gett några lån till ledande befattningshavare.

Transaktioner med närstående juridiska eller fysiska personer; Vid köp och försäljning till fysiska eller juridiska personer som anses vara närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part, och samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

Slottsviken erhåller hyresintäkter från Daniel Stensiö med bolag för hyra av lokaler. Under året uppgick dessa till 191 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Avtalsförhållande ingicks innan närståendeförhållande uppstod. Daniel Stensiö med bolag äger 10 % av utestående aktier och kontrollerar 5 % av bolagets röster.

Göteborg 4 april 2019



Peter Hamnebo
Styrelseordförande



Jakob Österberg
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*



Fredrik Österberg
Styrelseledamot



Berit Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 april 2019 .



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor
BDO GÖTEBORG AB

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för faställelse på ordinarie årsstämma.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), Org.nr. 556229-2820

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20–45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 4 april 2019

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2018 valdes Jakob Österberg, Peter Hamnebo, Berit Nilsson och Fredrik Österberg till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan januari 2013.

Jakob Österberg *Styrelseledamot & verkställande direktör*

Jakob Österberg är styrelseledamot sedan januari 2013 och är född 1979. Han har ett flertal styrelseuppdrag, inklusive i Bolagets huvudägare Lackarebäck Holding AB och andra bolag inom Lackarebäcksfären. Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

1 396 051 A-aktier samt 4 058 384 B-aktier.

Peter Hamnebo *Styrelseordförande*

Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam som advokat vid Advokatfirman Två Lejon KB, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 1 788 648 B-aktier.

Berit Nilsson *Styrelseledamot*

Berit Nilsson är styrelseledamot sedan 2016 och är född 1954. Nilsson är Civilingenjör med mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit Fastighetschef vid Statens Fastighetsverk och Byggchef vid Svenska Bostäder.



AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 0 B-aktier.



Fredrik Österberg *Styrelseledamot*

Fredrik Österberg är född 1975 och ledamot av styrelsen sedan 2016, och har dessförinnan varit aktiv i valberedningen i flera år. Österberg är entreprenör och även som ledamot i valberedningen.

AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

2 053 552 A-aktier och 3 838 427 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: till Bolaget rapporterat innehav per 2018-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, även som inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2018 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (Bolagets styrelseordförande, sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson, Daniel Stensiö och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Valberedningen sammankallades under våren 2019.

Årsstämman gav valberedningen till uppgift att till kommande årsstämma lämna förslag till styrelse och ordförande i styrelsen, arvoden för styrelsens medlemmar, revisor och arvodering av revisor, valberedning, samt ordförande vid årsstämman.

Revisor

Bolagets revisor är revisionsbolaget BDO Göteborg AB (BOX 31094, 400 32 Göteborg) med Katarina Eklund som huvudansvarig revisor. Katarina Eklund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Finansiell kalender

2019 APRIL	Årsstämma	2019 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
25		27	
2019 AUG.	Delårsrapport (januari–juni)	2019 NOV.	Delårsrapport (januari–september)
22		25	
2020 FEB.	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på www.slottsviken.se .	
27			

Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls den 25 april 2019 klockan 11.00 i World Trade Center, Mässans Gata 10, Göteborg. Rösträttsregistrering påbörjas klockan 10.30.

Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2019-04-17, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2018-04-17 KL 15 per post till Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg, per telefon till 018-19 49 50 eller per e-post till info@slottsviken.se.

Vid anmälan skall aktieägarens (och, i förekommande fall, ombudets) namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella biträden som skall delta anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företets vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.slottsviken.se. Den som företräder juridisk person skall uppvisa kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling, vilken utvisar behörig rmatecknare. Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Sådan tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträttsregistrering, måste vara genomförd senast 2019-04-17, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

Fullständig kallelse innehållande dagordning och förslag till beslut finns publicerad på Bolagets webbplats www.slottsviken.se.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Antal	Gatuadress	Ort	Förvärvs- tidpunkt	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m ²)						Total yta (kvm)	Markyta (kvm)	Tax.värde (MSEK)
						Bostäder	Vård/Omsorg	Handel	Logistik	Industri/ Verkstad	Produk- tion			
1. Rotorn 5	1	Rattgatan 8	Kungälv	Q1 2019	2008	-	-	-	-	-	454	454	3 028	2,0
2. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkottegatan 1	Mölnadal	Q2 2013	1982	-	-	444	-	-	-	444	996	1,9
3. Mellby 11:2	1	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	1987, 1989	-	-	-	-	2 888	-	2 888	8 171	11,5
4. Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)	2	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	2003, 2004	-	-	-	-	1 774	-	1 774	5 760	3,0
5. Verkmästaren 4	1	Teknikergatan 5	Kungälv	Q4 2015	2008	-	-	-	1 208	-	-	1 208	4 042	0
Summa	7					0	210	444	1 208	4 662	454	6 768	21 997	18,4



Definitioner

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

Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader

Soliditet

Bokfört eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

Substansvärde

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde avseende koncernens fastighetsinnehav.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet i relation till antalet utestående aktier. Jämförelsetalen är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Marknadsvärde

Årligen 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 uthyringsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter





Slottsviken Fastighetsaktieföretag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018-19 49 50 • info@slottsviken.se