



# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET

- |                               |                               |  |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 2015 | <input type="checkbox"/> 2016 | <input checked="" type="checkbox"/> 2017 | <input 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

---

2017 i korthet .....	2
VD har ordet .....	4
Verksamhetsbeskrivning .....	6
Fastighetsförvaltning .....	8
Aktien .....	16
Förvaltningsberättelse .....	20
Räkenskaper för koncernen .....	26
Räkenskaper för moderbolaget .....	29
Noter .....	33
Revisionsberättelse .....	46
Styrelse och ledning .....	50
Finansiell kalender .....	52
Fastighetsförteckning .....	53
Definitioner .....	54

---

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

# 2017 i korthet

## Slottsviken vinner markanvisning på Orust

Slottsviken har tilldelats markanvisning för att uppföra bostäder i Henån på Orust. Förslaget omfattar cirka 26 lägenheter i bostadsrättsform fördelade på tre punkthus om totalt cirka 1 900 kvadratmeter. Målsättningen är att möta behovet av attraktiva lägenheter på Orust som till stor del i övrigt är bebyggt med friliggande villor.

Området som markanvisats ligger centralt i Henån med en restid på 30 minuter till Stenungsund och 1 timma till Göteborg. För det fortsatta arbetet i projektet har ett projektbolag bildats tillsammans med WH Bolagen Sverige AB där båda parter äger 50% vardera.

## Fastighetsvärdet ökar

Fastighetsportföljen värderas årligen av oberoende värderingsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick vid årsskiftet till 83 MSEK (80 MSEK), motsvarande en ökning på 4 %.

## Solid finansiell ställning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har tillfredställande soliditet. Den bokförda soliditeten uppgick

vid årsskiftet till 33 % (34 %), och soliditet baserat på verkliga värden uppgick vid samma tidpunkt till 45 % (44 %). Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 54 % (55 %). Bolaget är därmed väl rustat för fortsatt expansion i enlighet med bolagets långsiktiga plan.

## Substansvärdet ökar

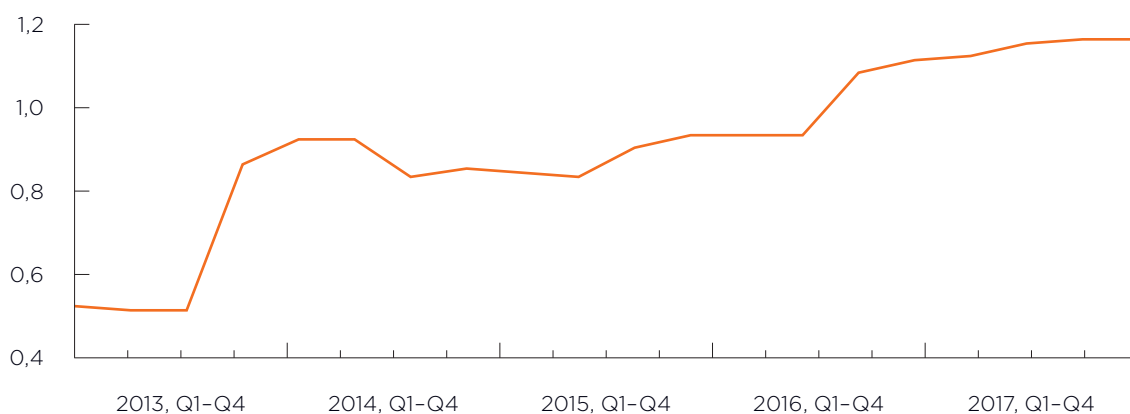
Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,16 kr (1,11 kr) per aktie, motsvarande en ökning med 4 % under 2017. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 116 procent.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Substansvärde, per aktie*	1,16 kr	1,11 kr	0,93 kr	0,85 kr	0,86 kr
Intäkter	7,9 MSEK	7,6 MSEK	4,9 MSEK	6,6 MSEK	2,7 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	-0,01 kr	-0,04 kr	-0,08 kr	-0,15 kr	-0,07 kr
Förvaltningsarea	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	5 500 m <sup>2</sup>
Fastigheternas marknadsvärde	83 MSEK	80 MSEK	75 MSEK	30 MSEK	97 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	-2 %	-26 %	0 %	12 %	240 %
Belåningsgrad	54 %	55 %	61 %	66 %	70 %

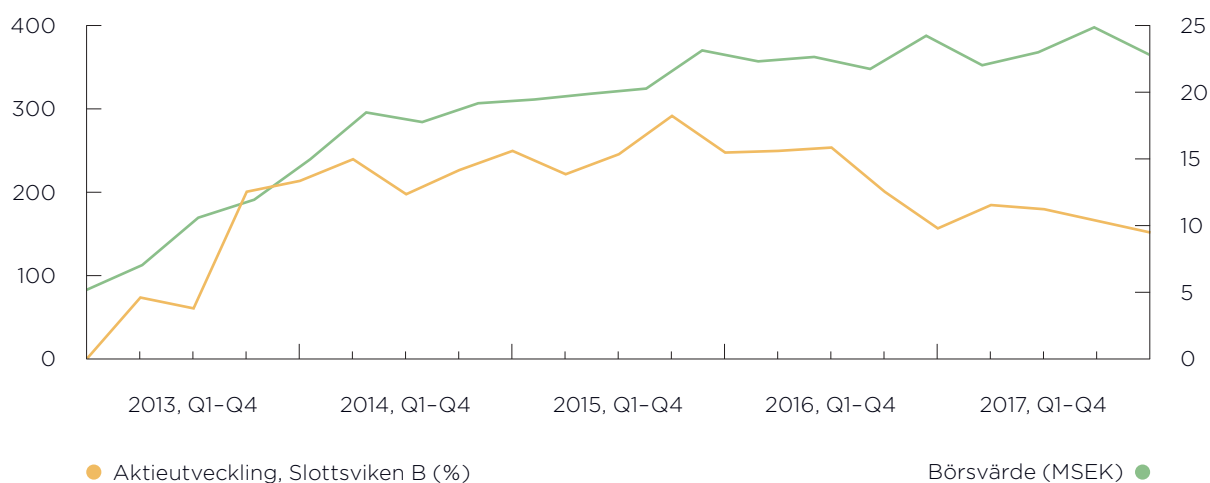
\* Jämförelsesiffrorna är justerade för företrädesemissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.



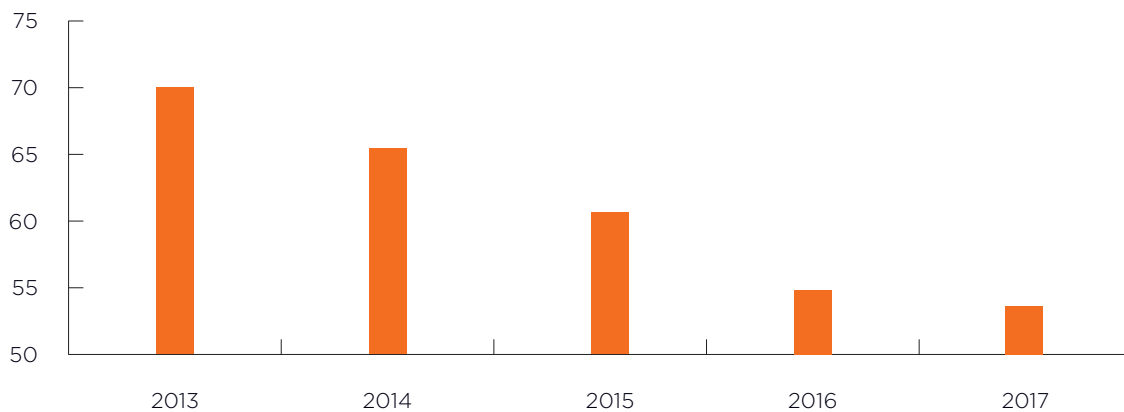
### Substansvärde, per aktie



### Aktieutveckling & börsvärde



### Fastigheternas belåningsgrad (%)



## VD har ordet

---

# Ytterligare projekt uppknutet till Slottsviken

---

I november knöt Slottsviken upp ytterligare ett utvecklingsprojekt till bolaget. Därmed togs ännu ett kliv i riktningen mot att expandera och över tid bygga upp såväl ett större kapital som fastighetsbestånd. Samtidigt återstår mycket att göra, vilket är engagerande och stimulerande. Jämte Slottsvikens fastighetsportfölj om 83 miljoner kronor har bolaget en bra projektportfölj inför de närmaste åren. Målet är att fortsätta knyta upp nya utvecklingsprojekt såväl för befintliga fastigheter som för nya.

Bolaget är väl rustat inför framtiden och har en solid finansiell styrka. Fastigheternas belåningsgrad beräknat på fastighetskrediter i förhållande till fastighetsvärden är 54 %. Belåningsgraden har därmed minskat väsentligt de senaste fem åren, där belåningsgraden 2013 var 70 %. Även soliditeten är god, baserat på verkliga värden var soliditeten vid räkenskapsårets utgång 54 %, något förbättrat sedan föregående år. Bolagets intäkter ökade under året med 4 %, motsvarande 2,2 % realökning justerat för inflation. Ävensom resultat per aktie har förbättrats mot föregående år. Det bör dock uppmärksammas i sammanhanget att bolagets redovisade värden och resultat inte återspeglar faktiska värden. Detta till skillnad från de större noterade fastighetsbolagen som redovisar enligt IFRS. Slottsviken har valt att än så länge inte använda sig av denna redovisningsprincip av kostnads-skäl. Regelverket kring IFRS är helt enkelt så omfattande att det blir alltför resurskrävande. Istället används redovisningsprincipen K3, där fastigheternas redovisade bokförda värden minskar i enlighet med avskrivningarna vilket inte avspeglar faktiska värdeförändringar. Bolagets egna kapital bokfört enligt K3 motsvarar därför inte värdeförändringar som skett. Därtill innebär redovisningsprincipen att redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid. Bolaget använder därför substansvärde per aktie som ett mått på värdeförändring över tid.

” ...tillväxten är hög i de stadsnära lägen där bolaget opererar.

Trots vissa orosmoln befinner sig marknaden där Slottsviken verkar, och för all del den största delen av världen i övrigt, i en högkonjunktur. Trots detta är både räntor och inflation fortsatt låga. Marknadsläget ser därför gott ut. Även för Slottsvikens del ser jag med tillförsikt på framtiden. Tillväxten är hög i de stadsnära lägen där bolaget opererar, och



JAKOB ÖSTERBERG, VD

Slottsvikens nyckeltal förbättras alltjämt. Räntekostnader är en stor del av kostnaden för fastighetsbolag, och Slottsviken har i detta hänseende lyckats väl med att sänka dessa. Dessvärre har inte detta och andra åtgärder avspeglats i aktiekursen. Bolagets aktie av SERIE B handlas alltjämt med kraftig substansrabatt. För de som redan är aktieägare är detta ett gyllene tillfälle att öka sitt innehav, samtidigt som det är ett utmärkt tillfälle att bli aktieägare för de som ännu inte är det. Bolagets syfte är att generera vinst till aktieägarna, främst genom

ökning av aktiernas substansvärde. Därvid kommer styrelsen att föreslå årsstämman att ingen utdelning skall ske för det gångna året. Istället har substansvärdet under mina fem år som VD ökat med 116 % och vi arbetar hårt för att fortsätta öka substansvärdet per aktie. Bolaget ska även framöver vara välskött och kontinuerligt värdeskapande.

Slottsviken kommer under 2018 att fortsätta arbetet med 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. 2018 är något jag ser fram emot med tillförsikt!

Jakob Österberg  
*Verkställande direktör*

SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG (PUBL) | GÖTEBORG MARS 2018

# 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.







# Fastighetsförvaltning

## Attraktiva fastigheter i fördelaktigt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar bostadsfastigheter och 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.

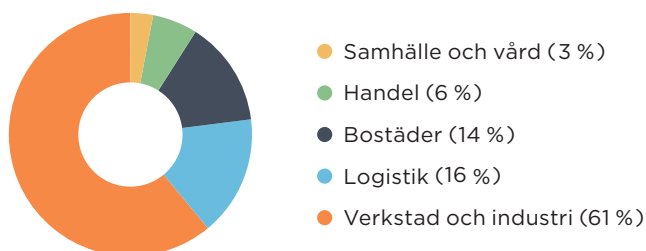
Under 2017 har Slottsviken Fastighetsaktiebolag knutit ett fastighetsutvecklingsprojekt till bolaget, i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Fastighetsutvecklingsprojektet redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 83 (80) MSEK. De årliga hyresintäkterna från befintligt bestånd väntas uppgå till cirka 7,5 (7,0) MSEK. Förvaltd area uppgick vid utgången av 2017 till 7 600 (7 600) kvadratmeter. Andelen bostäder uppgår till 14 procent medan lokaler för handel svarar för 6 procent, verkstad och industri 61 procent, samhälle och vård 3 procent samt logistik 16 procent.

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

### Beståndet värderas av extern oberoende part

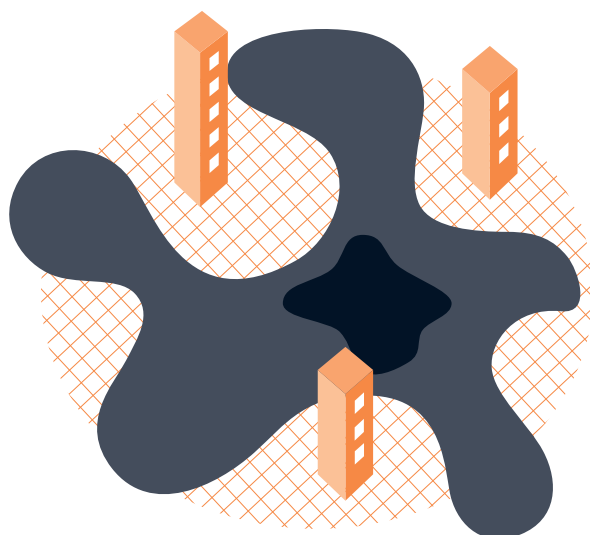
Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter regelbundet genomföra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 83 (80) MSEK vid utgången av 2017. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 68 MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 15 (12) MSEK, vilket motsvarar 22 (16) procent.

## Uthyrbar area



## Överskottsgrad

73%



- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

83 MSEK

är fastighetsbeståndets värde

7,5 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 företagens möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter är 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 köpeskillning 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 under 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.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mellby 11:2	Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)
<b>Adress</b>	Järningen 50-52	Järningen 50-52
<b>Byggår</b>	1987, 1989	2003, 2004
<b>Bostadsarea</b>	-	-
<b>Lokalarea</b>	2 888 m <sup>2</sup>	1 774 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	8 171 m <sup>2</sup>	5 760 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015	2015
<b>Taxeringsvärde</b>	11,5 MSEK	3,0 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.



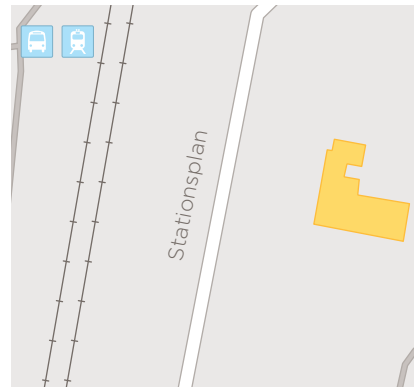
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Verkmästaren 4
<b>Adress</b>	Teknikergatan 5
<b>Byggår</b>	2008
<b>Bostadsarea</b>	-
<b>Lokalarea</b>	1 208 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	4 042 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015
<b>Taxeringsvärde</b>	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

---

## Attraktiv fastighet i expansiva Ytterby

Slottsviken äger sedan 2013 Kungälv Stationen 4. Byggnaden uppfördes 2007 i funktisstil och innehåller bostäder och vårdcentral. Fastigheten är belägen precis intill pendeltågs- och busstationen vid Ytterby Torg, 16 minuter från Göteborgs city. Vid Ytterby Torg finns all service inom gångavstånd. Området präglas av expansion och i direkt anslutning till fastigheten har nyligen färdigställts ytterligare 140 lägenheter samt 4000 kvm kommersiell yta, och i närområdet planeras för ytterligare expansion.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kungälv Stationen 4
<b>Adress</b>	Ytterby Torg 11-13
<b>Byggår</b>	2007
<b>Bostadsarea</b>	1 053 m <sup>2</sup>
<b>Lokalarea</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	3D-fastighet
<b>Förvärvsår</b>	2013
<b>Taxeringsvärder</b>	16,2 MSEK

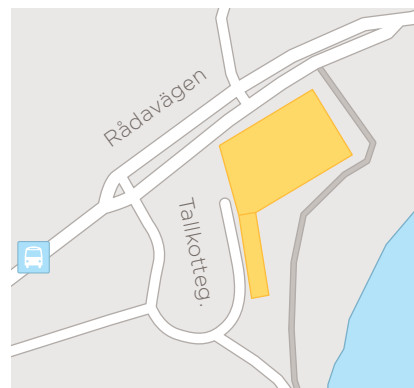


## Kommersiella fastigheter i Mölndal

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 närcentrum med bostäder och kommersiell service.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
<b>Adress</b>	Tallkotttegatan 1
<b>Byggår</b>	1982
<b>Bostadsarea</b>	-
<b>Lokalarea</b>	444 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	996 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2013
<b>Taxeringsvärde</b>	1,9 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 kommer att påbörjas under 2018.



### 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 kommer att påbörjas under 2018.



## 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

---

## Aktietorgets äldsta bolag

*Slottsviken Fastighetsaktiebolags noterades som första bolag på Aktietorget den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning.*

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på AktieTorgets 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 2017 noterades bolagets B-aktie till 0,54 kr (0,55 kr), vilket innebär en värdeminskning med 1,8 procent för året som helhet. Högsta betalkurs var 0,675 kr den 16 juni 2017 och lägsta betalkurs var 0,451 kr den 29 december 2017. Totalt omsattes 4,1 (5,8) miljoner B-aktier under 2017, vilket motsvarar 12 (20) procent av antalet utestående aktier B-aktier.

### Likviditetsgarant

Remium Nordic är från september 2013 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 1 162 (1 248) aktieägare den 29 december 2017. 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 4,5 % av rösterna respektive 9 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

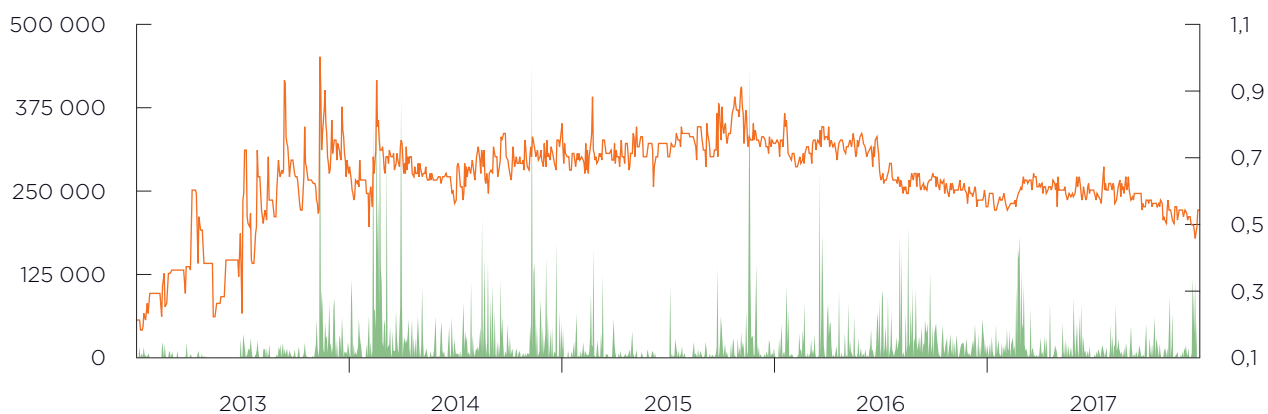
### Information till aktiemarknaden

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](http://slottsviken.se). Där finns även ytterligare information om Slottsviken Fastigheter, den finansiella utvecklingen och aktien.

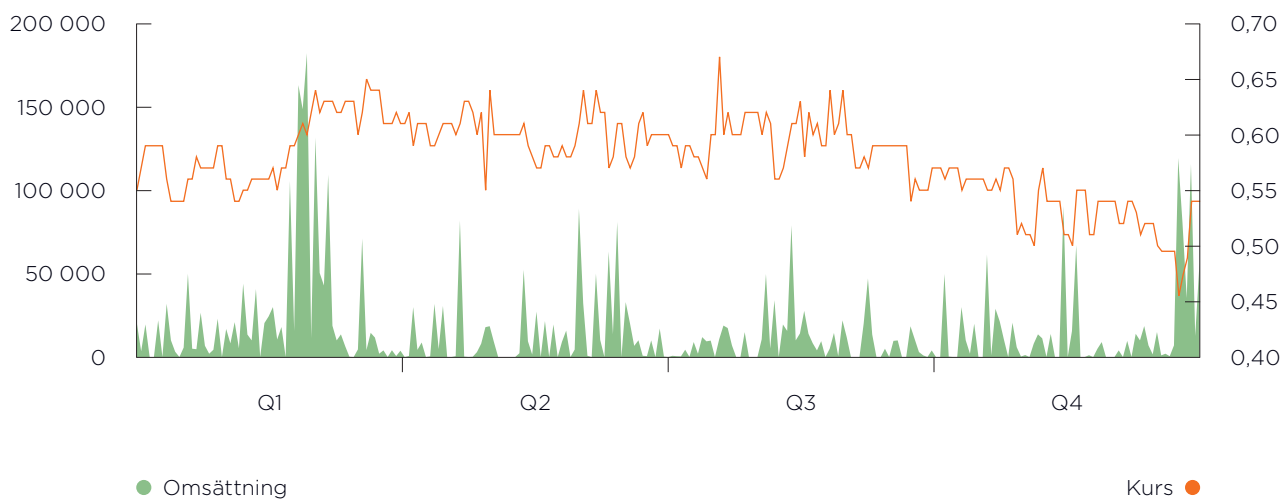
### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2018 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2017.

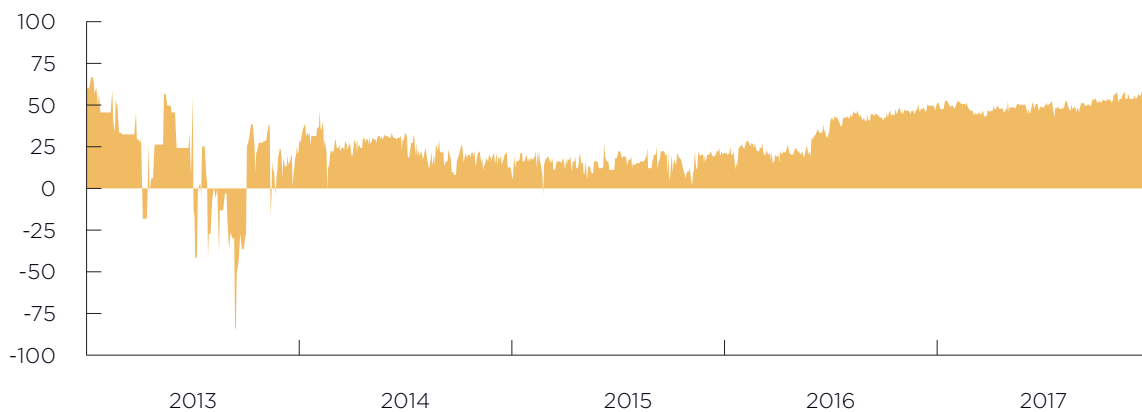
### Slottsviken B, översikt fem år



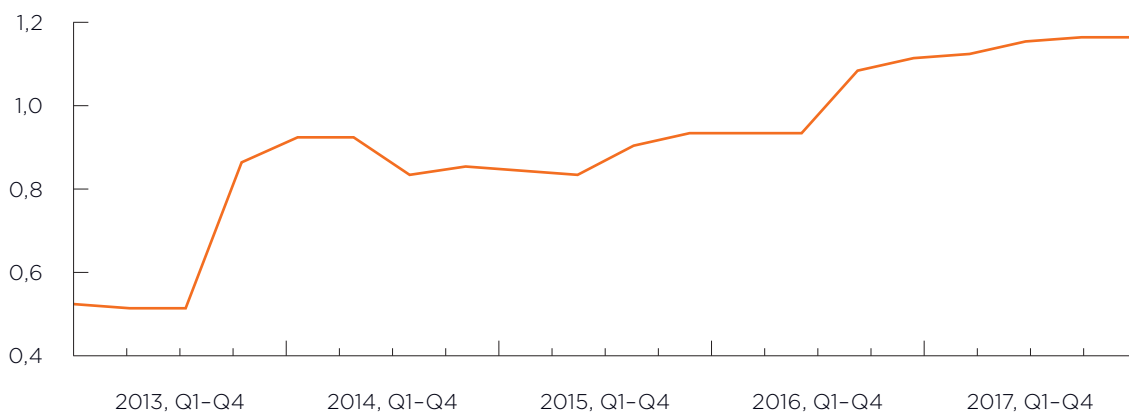
### Slottsviken B, översikt ett år



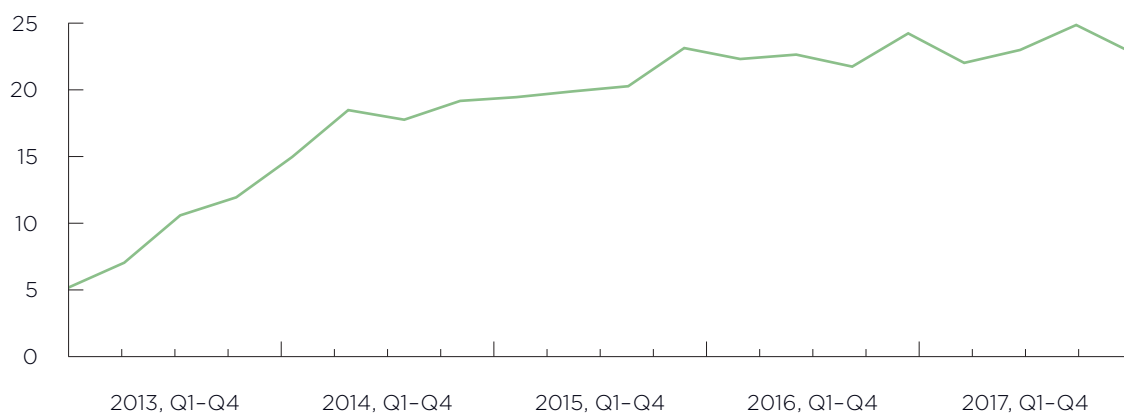
### Substansrabatt (%)



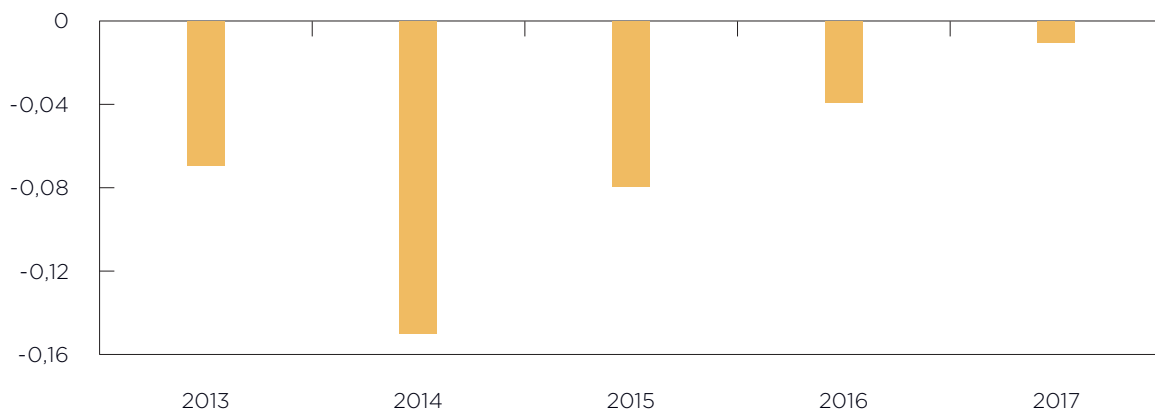
### Substansvärde, per aktie (SEK)



### Börsvärde (MSEK)

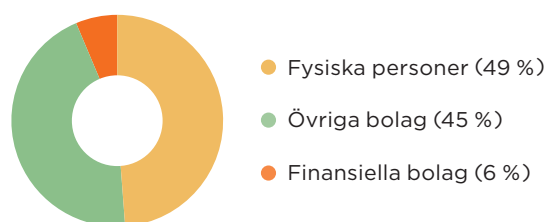


### Resultat per aktie (SEK)





## Ägarstruktur



10 största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,56	20,43
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	12,84
Daniel Stensiö AB	9,05	4,48
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	6,16	3,87
Tonicton, Tony	5,32	2,27
BK Julius Baer & Co Sweden Main AC	5,26	8,25
H3O Holding AB	4,83	2,06
Helenedal Kapital AB	2,73	7,24
Skandinaviska Enskilda Banken S.A., W8IMY	2,58	8,06
Ljunggren, Peter	2,54	2,68

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 200	277	12 968	19 278	0,10	0,19
201 - 1 000	335	61 057	145 422	0,61	0,95
1001 - 2 000	162	80 201	174 177	0,75	1,23
2 001 - 10 000	235	232 464	940 981	3,47	4,11
10 001 - 20 000	50	106 428	639 612	2,20	2,15
20 001 - 100 000	68	261 517	2 863 192	9,23	6,90
100 001 - 200 000	10	120 763	1 439 031	4,61	3,33
200 001 - 1 000 000	18	1 372 559	7 666 480	26,70	26,95
1 000 000 -	7	2 811 043	14 907 737	52,34	54,19
<b>Summa</b>	<b>1162</b>	<b>5 059 000</b>	<b>28 795 910</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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 29 december 2017.

# 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 2017-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Kungälv Stationen 4, Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4.

## Väsentliga händelser under året

Under året har Slottsviken tilldelats markanvisning för att uppföra bostäder på Orust. Förslaget omfattar cirka 26 lägenheter i bostadsrättsform fördelade på tre punkthus om totalt cirka 1 900 kvadratmeter. Området som markanvisats ligger i Orust centralort Henån med en restid på 30 minuter till Stenungsund och 1 timme till Göteborg. För det fortsatta arbetet i projektet har ett projektbolag bildats tillsammans med WH Bolagen Sverige AB där båda parter äger 50% vardera.

---

## Flerårsöversikt

Moderföretaget	2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter, MSEK	0,3	0,2	1,8	1,3	1,3
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,7	1	-1,3	6,3	-1,3
Balansomslutning, MSEK	13,3	22,1	23,2	26,2	26,0
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	0,6	9,9	0,2	0,9	0,7
Soliditet, bokförda värden %	87	72	49	90	92
Medelantal anställda	1	1	1	1	2

Koncernen	2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter, MSEK	2,7	6,6	4,9	7,6	7,9
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,5	-3,3	-1,8	-1,2	-0,5
Balansomslutning, MSEK	99,6	42,5	71,2	71,6	72,3
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	1,2	12	1,3	2,8	3,4
Soliditet, bokförda värden %	24	49	28	34	33
Medelantal anställda	1	1	1	1	2

---

### Resultat och ställning

Intäkterna under 2017 uppgick för moderbolaget till 1,3 (1,3) MSEK, och för koncernen 7,9 (7,6) MSEK. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till -1,3 (6,3) MSEK, och för koncernen till -0,5 (-1,2) MSEK.

## Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan den 21 november 1997 är Bolaget noterat på Aktietorgets 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 Aktietorgets lista under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på Aktietorgets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 24 april 2017 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 kapital 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 men bolag med 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna.

## Eget kapital 2017

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Annat eget kapital inkl årets resultat</b>
Ingående balans 2017-01-01	3 385	2 289	9 471	8 634
Årets resultat	0	0	0	217
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	<b>3 385</b>	<b>2 289</b>	<b>9 471</b>	<b>8 851</b>
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
<b>Summa transaktioner med närstående ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
<b>Summa omföringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>3 385</b>	<b>2 289</b>	<b>9 471</b>	<b>8 851</b>

<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kap. inkl. årets res.</b>
Ingående balans 2017-01-01	3 385	9 469	11 674
Årets resultat	0	0	-472
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	<b>3 385</b>	<b>9 469</b>	<b>11 202</b>
Transaktioner med koncernens närstående ägare	0	0	0
<b>Summa transaktioner med närstående ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
<b>Summa omföringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>3 385</b>	<b>9 469</b>	<b>11 202</b>

### Aktierna fördelas enligt följande

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

Aktiekapitalet uppgår 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. Konkurrens 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 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 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; 18 322 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	18 322 TSEK
Summa	<hr/> 18 322 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2017 och ställningen per 2017-12-31 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	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 910	7 598
Övriga intäkter	2	0	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 910</b>	<b>7 598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 645	-1 510
Råvaror och förnödenheter		-310	-139
Övriga externa kostnader	4	-2 488	-2 962
Personalkostnader	3	-1 255	-1 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 820	-1 937
Övriga rörelsekostnader		35	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>356</b>	<b>-213</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-838	-1 042
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-472</b>	<b>-1 225</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-472</b>	<b>-1 225</b>
Skatt på årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-472</b>	<b>-1 225</b>



# Balansräkning

Tillgångar	NOT	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
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	67 900	67 230
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>		25	0
<i>Fodringar i intresseföretag</i>		25	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 950</b>	<b>67 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		0	145
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		365	919
<i>Skattefordringar</i>		101	49
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		154	317
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		305	185
Kassa och bank	18	3 442	2 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 366</b>	<b>4 408</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 317</b>	<b>71 638</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		11 199	11 673
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 054</b>	<b>24 528</b>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	43 646	42 727
Långfristiga skulder	14	23	39
		<b>43 669</b>	<b>42 766</b>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 390	1 219
Checkräkningskredit	15	0	0
Leverantörsskulder		964	886
Skatteskulder		33	339
Övriga kortfristiga skulder		234	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 972	1 545
		<b>4 593</b>	<b>4 344</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>48 262</b>	<b>47 110</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 317</b>	<b>71 638</b>

## Kassaflödesanalys

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		356	-213
Planmässiga avskrivningar		1 820	1 937
Erhållen ränta		10	30
Erlagd ränta		-838	-1 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 348</b>	<b>712</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		145	-145
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		545	-71
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		77	-3 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 114</b>	<b>-2 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	17	-2 490	-641
Lämnade lån till intresseföretag		-25	0
Förvärv av aktier i intresseföretag	17	-25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 540</b>	<b>-641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		0	6 114
Amortering av låneskulder		-1 426	-1 315
Nyupptagna låneskulder		2 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 074</b>	<b>4 799</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>649</b>	<b>1 479</b>
Likvida medel vid årets början		2 793	1 314
Likvida medel vid årets slut		3 442	2 793

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	NOT	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 322	1 296
Övriga intäkter	2	0	140
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 322</b>	<b>1 435</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-380	-139
Övriga externa kostnader	4	-2 138	-2 403
Personalkostnader	3	-1 255	-1 262
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 452</b>	<b>-2 369</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		250	6 900
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	967	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-109	-594
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 344</b>	<b>4 758</b>
Erhållet koncernbidrag		1 560	1 533
<b>Resultat före skatt</b>		<b>217</b>	<b>6 291</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>217</b>	<b>6 291</b>

# Balansräkning

Tillgångar	NOT	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>		330	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	8 283	11 493
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12	16 403	12 791
<i>Andelar i intresseföretag</i>		25	0
<i>Fordringar hos intresseföretag</i>		25	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 066</b>	<b>24 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		0	145
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		42	373
<i>Skattefordringar</i>		30	14
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		20	108
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		171	79
Kassa och bank	18	660	929
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>922</b>	<b>1 648</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 988</b>	<b>26 262</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 854 910 aktier)		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		2 290	2 290
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 469	9 469
Balanserat resultat		8 634	2 343
Årets resultat		217	6 291
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 995</b>	<b>23 778</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	633	1 034
		<b>633</b>	<b>1 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		484	737
Övriga kortfristiga skulder		144	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	732	505
		<b>1 359</b>	<b>1 449</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 993</b>	<b>2 483</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 988</b>	<b>26 262</b>

## Kassaflödesanalys

	NOT	2016-12-31	2016-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 452	-2 369
Erhållen ränta		967	821
Erlagd ränta		-109	-594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 594</b>	<b>-2 142</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		145	-145
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		311	1 074
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-92	-2 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 229</b>	<b>-3 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		0	-120
Avyttring av dotterföretag		3 210	0
Förvärv av intresseföretag		-25	0
Investeringar i anläggningstillgångar		0	-330
Resultat från dotterföretag		250	8 433
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag		-2 052	-2 803
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag		-25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 358</b>	<b>5 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag		-401	-6 976
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader		0	6 114
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-401</b>	<b>-862</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-272</b>	<b>729</b>
Likvida medel vid årets början		932	203
Likvida medel vid årets slut		660	932





# 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 (0) procent av inköpen och 60 (58) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 962 (605) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 108 (367) TSEK.

## NOT 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	7 520	7 132
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	390	465
	<b>7 910</b>	<b>7 597</b>
Moderföretag	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	935	970
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	390	465
	<b>1 325</b>	<b>1 435</b>

## NOT 3 Anställda och personalkostnader

Moderföretag	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	2	1	1	1
Totalt moderföretaget	2	1	1	1
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	805	714
Löner och andra ersättningar övriga anställda	258	232
Sociala kostnader	383	354
<i>Varav pensionskostnader <sup>1</sup></i>	83	69
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	1 063	714
Sociala kostnader	383	354
<i>Varav pensionskostnader <sup>2</sup></i>	83	69

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 57 TSEK ( 64 TSEK föregående år) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 57 TSEK (64) företagets VD.

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

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2017 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 308 TSEK (114), varav 123 TSEK (60) 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

Koncern	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	132	113
Övrigt arvode till revisor	0	0
	<b>132</b>	<b>113</b>
<b>Moderföretag</b>		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	176	75
Övrigt arvode till revisor	0	0
	<b>176</b>	<b>75</b>

## NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	10	30
	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	962	819
Ränteintäkter, övriga	5	2
	<b>967</b>	<b>821</b>

## NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	838	1 042
	<b>838</b>	<b>1 042</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncern	108	399
Räntekostnader, övriga	1	195
	<b>109</b>	<b>594</b>

## NOT 7 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 338	21 338
	<b>21 338</b>	<b>21 338</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	<b>-21 338</b>	<b>-21 338</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 675	1 675
	<b>1 675</b>	<b>1 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	<b>-1 675</b>	<b>-1 675</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## NOT 10 Byggnader och mark

<b>Koncern</b>	2017-12-31	2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	68 669	68 036
Nyanskaffningar	2 489	633
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>71 158</b>	<b>68 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 413	-1 486
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 712	-1 927
	<b>-5 125</b>	<b>-3 413</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början	1 976	1 986
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-108	-10
Årets uppskrivningar	0	0
	<b>1 869</b>	<b>1 976</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 900</b>	<b>67 231</b>
Verkligt värde	83 170	79 312

### 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 uthyringsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen. Bolaget låter kvartalsvis 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 alltjämt i koncernens balansräkning till bokfört värde.

## NOT 11 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	11 493	11 373
Inköp, koncerninterna	120	0
Inköp, externa	0	120
Försäljning, koncerninterna	-3 330	0
	<b>8 283</b>	<b>11 493</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Årets uppskrivningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets nedskrivningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 283</b>	<b>11 492</b>

### 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 Stationen 4 AB, 556709-7596 Göteborg	1 000	100	1 023
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	50
			<b>8 283</b>

## NOT 12 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	1 213	917
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 226	1 317
Långfristiga fordringar på Slottsviken Stationen AB	3 304	3 155
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	7 495	7 402
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	3 165	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 403</b>	<b>12 790</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	114	237
Långfristiga skulder till Conpharm Industriförvaltnings AB	519	519
Långfristiga skulder till Slottsviken Mellby Förvaltning AB	0	278
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>633</b>	<b>1 034</b>

## NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 390	1 620	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 520	4 130	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	39 817	38 197	0	0
	<b>44 727</b>	<b>43 947</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	23	39	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0	0	0
	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	0	0	0	0
Outnyttjad del	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	1012	717	51	0
Räntor	99	66	0	0
Personal och styrelse	551	333	551	333
Revision	108	75	100	75
Övriga poster	202	355	30	97
	<b>1972</b>	<b>1 545</b>	<b>732</b>	<b>505</b>

## NOT 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Under 2017 genomfördes inga avyttringar eller förvärv av bolag.



## NOT 18 Likvida medel

<b>Koncern</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	3 442	2 793
	<b>3 442</b>	<b>2 793</b>

<b>Moderföretag</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	660	929
	<b>660</b>	<b>929</b>

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

<b>Koncern</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 374	56 374
Aktier och andelar i koncernföretag	0	0
	<b>56 374</b>	<b>56 374</b>
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moderföretag</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Eventalförpliktelser		
Som komplementär i kommanditbolag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Göteborg 29 mars 2018



Peter Hamnebo  
*Styrelseordförande*



Jakob Österberg  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*



Fredrik Österberg  
*Styrelseledamot*

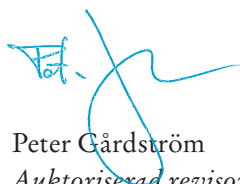


David Rönnergård  
*Styrelseledamot*



Berit Nilsson  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2018.



Peter Gårdström  
*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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-45 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 2017 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 på fel.

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.

# 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 2017 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 ”Revisorers ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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. Den 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.

## Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 29 mars 2018



Peter Gårdström  
*Auktoriserad revisor* BDO GÖTEBORG AB







# Styrelse och ledning

---

Vid årsstämman 2017 valdes Peter Hamnebo, Berit Nilsson, Fredrik Österberg, David Rönnergård och Jakob 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 3 206 768 B-aktier.

## **Peter Hamnebo** *Styrelseordförande*

Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam 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 2 964 606 B-aktier.



**David Rönnegård** *styrelseledamot*

David Rönnegård, född 1976, är filosofie doktor och forskar och föreläser om bolagsstyrning, affärsetik och hållbarhetsfrågor. Styrelseledamot sedan 2015.

AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

0 A-aktier och 0 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: till Bolaget rapporterat innehav per 2017-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring.

## Valberedning

Vid årsstämman 2017 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 vintern 2017.

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 Peter Gårdström som huvudansvarig revisor. Peter Gårdström är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

# Finansiell kalender

---

2018 APRIL	Årsstämma	2018 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
19		24	
2018 AUG.	Delårsrapport (januari–juni)	2018 NOV.	Delårsrapport (januari–september)
23		22	
2019 FEB.	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på <a href="http://www.slottsviken.se">www.slottsviken.se</a> .	
27			

## Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls den 19 april 2018 klockan 15.00 i World Trade Center, Mässans Gata 10, Göteborg. Rösträttsregistrering påbörjas klockan 14.30.

Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2018-04-13, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2018-04-13 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](mailto: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](http://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 2018-04-13, 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](http://www.slottsviken.se).

# Fastighetsförteckning

Fastighet	Antal	Gatuadress	Ort	Förvärvs- tidpunkt	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m <sup>2</sup> )						Total yta (kvm)	Markyta (kvm)	Tax.värde (MSEK)
						Bostäder	Vård/Omsorg	Handel	Logistik	Industri/ Verkstad	Lager			
1. Stationen 4	1	Ytterby Torg 11-13	Kungälv	Q3 2013	2007	1 053	210	-	-	-	20	1 283	3D-fastighet	16,2
2. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkotttegatan 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	8171	11,5
4. Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)	2	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	2003, 2004	-	-	-	-	1 774	-	1 774	5760	3,0
5. Verkmästaren 4	1	Teknikergatan 5	Kungälv	Q4 2015	2008	-	-	-	1 208	-	-	1 208	-	0
<b>Summa</b>	<b>7</b>				<b>1997</b>	<b>1 053</b>	<b>210</b>	<b>444</b>	<b>1 208</b>	<b>4 662</b>	<b>20</b>	<b>7 567</b>	<b>18 969</b>	<b>32,6</b>





# 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