



# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKÅPSÅRET

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

# Detta är Slottsviken

---

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvä, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

## **Namn med historisk förankring**

Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slots forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.



# Innehållsförteckning

---

2019 i korthet .....	2
VD har ordet .....	4
Verksamhetsbeskrivning .....	6
Fastighetsförvaltning .....	8
Aktien .....	16
Förvaltningsberättelse .....	20
Räkenskaper för koncernen .....	27
Räkenskaper för moderbolaget .....	30
Noter .....	34
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](mailto:info@slottsviken.se)

# 2019 i korthet

## Solid finansiell ställning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har tillfredställande soliditet. Den bokförda soliditeten uppgick vid årsskiftet till 57 % (53 %), och soliditet baserat på verkliga värden uppgick vid samma tidpunkt till 51 % (45 %). Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 48 % (43 %). Bolaget är därmed väl rustat för fortsatt expansion i enlighet med bolagets långsiktiga plan.

## Beredskap för minskade fastighetsvärden

Fastighetsportföljen värderas årligen av oberoende värderingsföretag. Av försiktighetsskäl i turbulenta tider har fastigheter med vakanser åsatts ett lägre fastighetsvärde. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick vid årsskiftet till 57 MSEK (60 MSEK).

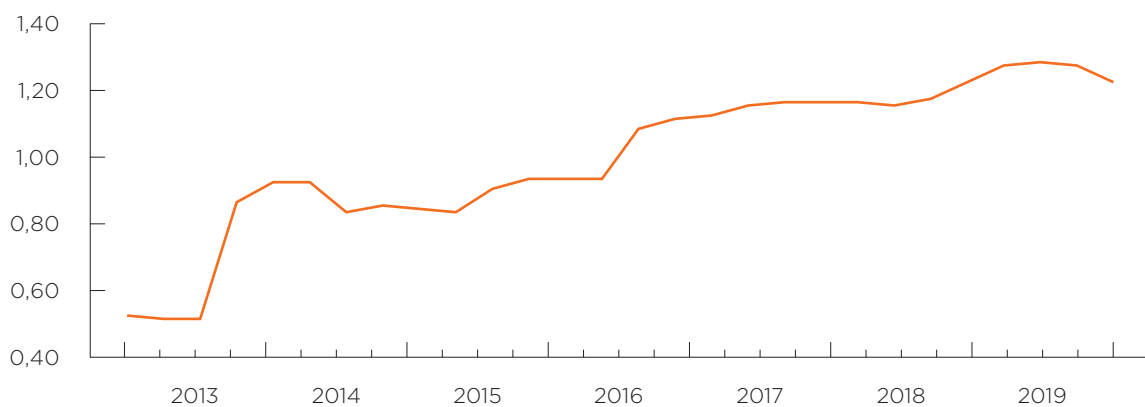
## Substansvärdet

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 1,22 kr (1,22 kr) per aktie. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 126 procent.

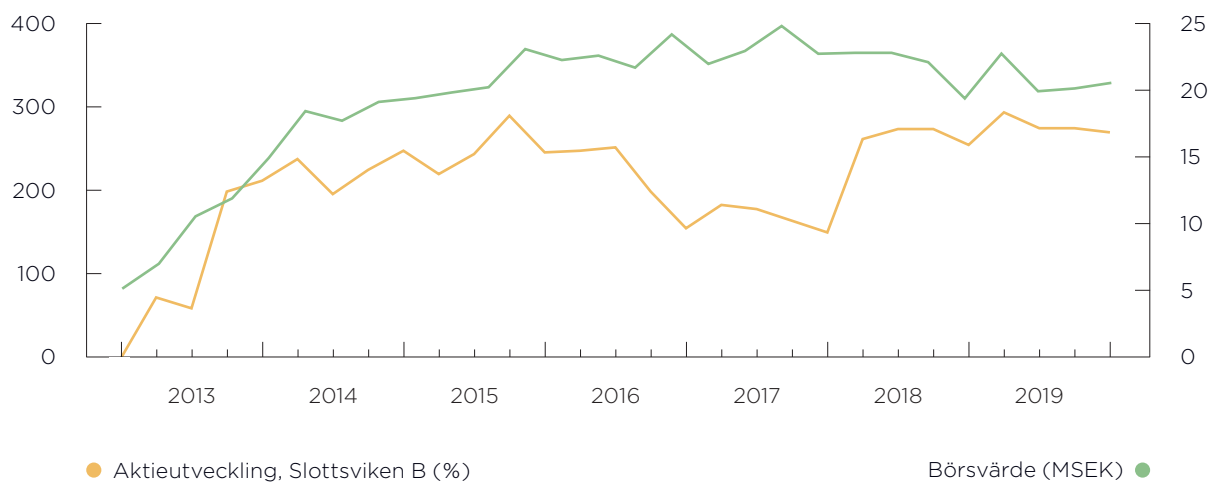
Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Substansvärde, per aktie*	1,22	1,22	1,16 kr	1,11 kr	0,93 kr
Intäkter	22 MSEK	7,0 MSEK	7,9 MSEK	7,6 MSEK	4,9 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	0,08 kr	0,20 kr	-0,01 kr	-0,04 kr	-0,08 kr
Förvaltningsarea	6 700 m <sup>2</sup>	6 700 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>
Fastigheternas marknadsvärde	57 MSEK	60 MSEK	83 MSEK	80 MSEK	75 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	5 %	2 %	-2 %	-26 %	0 %
Belåningsgrad	48 %	43 %	54 %	55 %	61 %

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

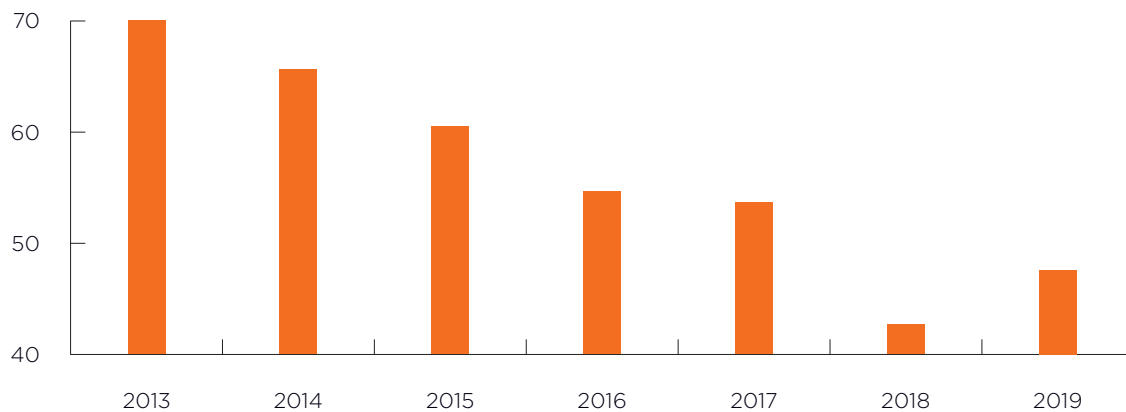
### Substansvärde, per aktie



### Aktieutveckling & börsvärde



### Fastigheternas belåningsgrad (%)



# VD har ordet

---

## Starkt Slottsviken inför osäkra tider

---

Världen står inför en utmaning som inte tidigare har skådats i modern tid. Situationen är helt ny, där en pandemi på kortare tid än någonsin lamslagit hela den globala ekonomin. Att göra prognoser framåt torde i detta nu aldrig ha varit svårare när det nu råder någon slags rekord i osäkerhet.

Inför dessa tider känner jag mig bekväm med att Slottsviken står starkt. Koncernen har en god likviditet och fastigheternas belåningsgrad är låg. Slottsvikens exponering mot den mest drabbade sektorn är låg. Däremot råder det en osäkerhet kring hur nyutnyttningen faller ut. Osäkerheten gör att marknaden stannar av och efterfrågan minskar. Det behöver dock inte vara samma sak som att behovet minskar. Samtidigt är koncernens vakanser omställningsbara för att möta ett förändrat lokalbehov på marknaden.

Det kan också antas att samhället kommer att genomföra större stödåtgärder framöver vilket får antas komma att gynna Sveriges ekonomi som helhet.

Med allt ovan sammantaget är jag övertygad om att Slottsviken är väl positionerade inför framtida utmaningar.



Jakob Österberg  
*Verkställande direktör*

SLOTTSVIKEN FASTIGHETS Aktiebolag (PUBL) | GÖTEBORG APRIL 2020

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.

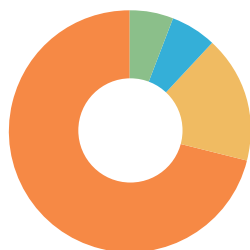
Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 57 (60) MSEK. De årliga hyresintäkterna har under räkenskapsåret uppgått till 7,6 (7,0) MSEK. Förväntade hyresintäkter för 2020 uppgår till 6 MSEK. Förvaltd area uppgick vid utgången av 2019 till 6 700 (6 700) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 7 procent, verkstad och industri 69 procent, logistik 18 procent samt produktion 7 procent.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter, helårsbasis	7,6 MSEK	7,0 MSEK	7,5 MSEK	7,0 MSEK	6,8 MSEK
Fastighetsbeståndets värde	57 MSEK	60 MSEK	83 MSEK	80 MSEK	75 MSEK
Värdet förändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+8 %	+13 %	+22 %	+16 %	+10 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	4	4	4	4	4
Antal kvadratmeter i beståndet	6 700 m <sup>2</sup>	6 700 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>	7 600 m <sup>2</sup>
Fastigheternas belåningsgrad	48 %	43 %	54 %	55 %	61 %

### 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 57 (60) MSEK vid utgången av 2019. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 53 MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 4 (7) MSEK, vilket motsvarar 8 (13) procent.

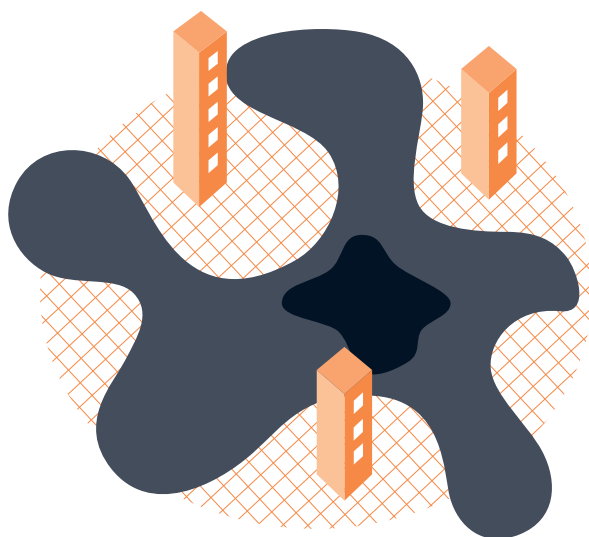
## Uthyrbar area



- Handel (6 %)
- Produktion (6 %)
- Logistik (17 %)
- Verkstad och industri (71 %)

## Överskottsgrad

**52%**



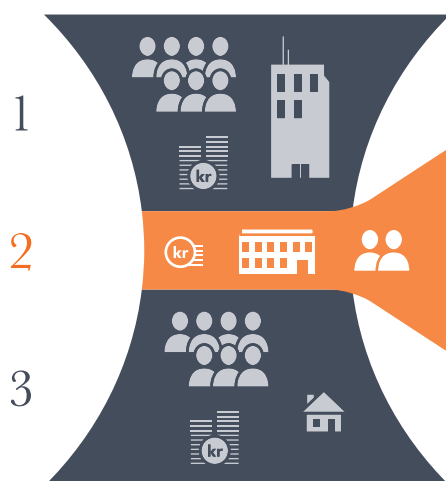
- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

**57 MSEK**

är fastighetsbeståndets värde

**6 MSEK**

i nuvarande årliga hyresintäkter



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

### **Söker aktivt förvävsobjekt**

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvävsobjekt 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 förvävsexpertis 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 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.

<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>	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.



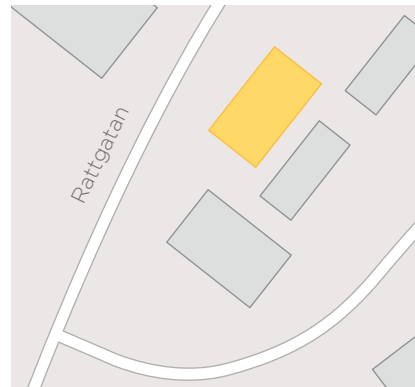
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Verkmästaren 4
<b>Adress</b>	Teknikergatan 5
<b>Byggår</b>	2008
<b>Bostadsarea</b>	-
<b>Lokalarea</b>	1 208 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	4 042 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015
<b>Taxeringsvärde</b>	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

---

## Attraktiv fastighet i expansiva 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.

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

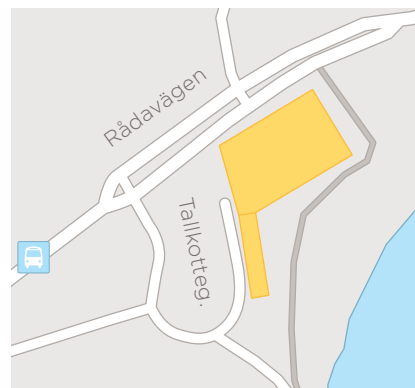


## Kommersiella fastigheter i Mölndal

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.

<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>	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 försenat men beräknas att påbörjas under 2021.



### 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 är försenat men beräknas att påbörjas under 2021.





# 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 2019 noterades bolagets B-aktie till 0,58 kr (0,55 kr), vilket innebär en värdeökning med 5 procent för året som helhet. Högsta betalkurs var 0,70 kr den 9 maj 2019 och lägsta betalkurs var 0,5 kr den 7 januari 2019. Totalt omsattes 3,9 (4,8) miljoner B-aktier under 2019, vilket motsvarar 13 (17) procent av antalet utestående B-aktier.

### Likviditetsgarant

Sedermera 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 879 (1 091) aktieägare den 30 december 2019. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 50,00 % av rösterna och 28,02 % av kapitalet. Andra större ägare är Daniel Stensiö AB med 9,54 % av rösterna respektive 20,14 % av kapitalet och Carl-Magnus Adolfsson med 12,8 % av rösterna och 10,2 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

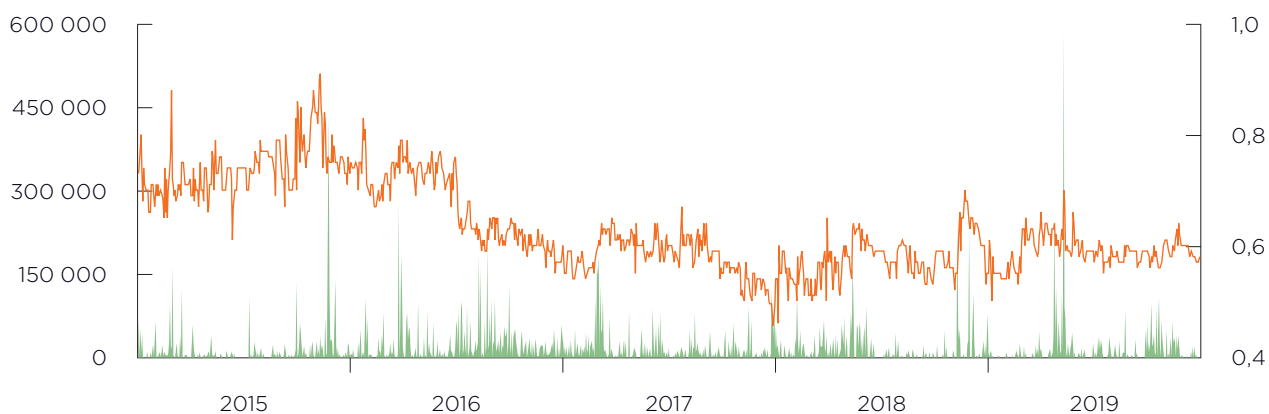
### Information till aktiemarknaden

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.

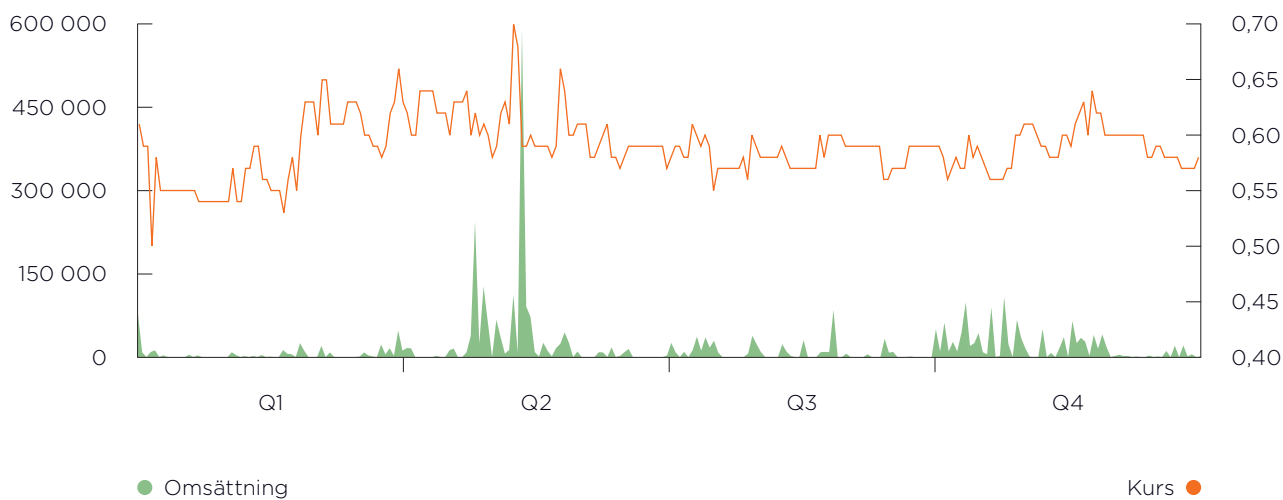
### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2020 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019.

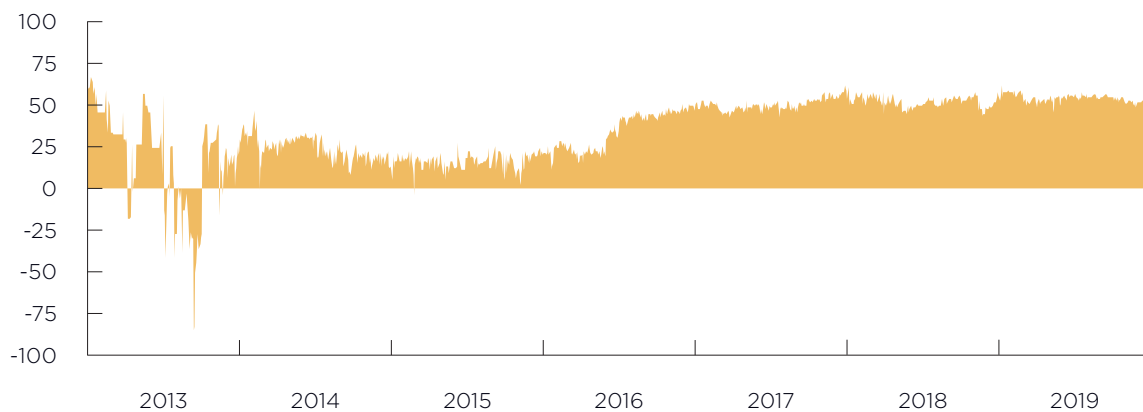
### Slottsviken B, översikt fem år



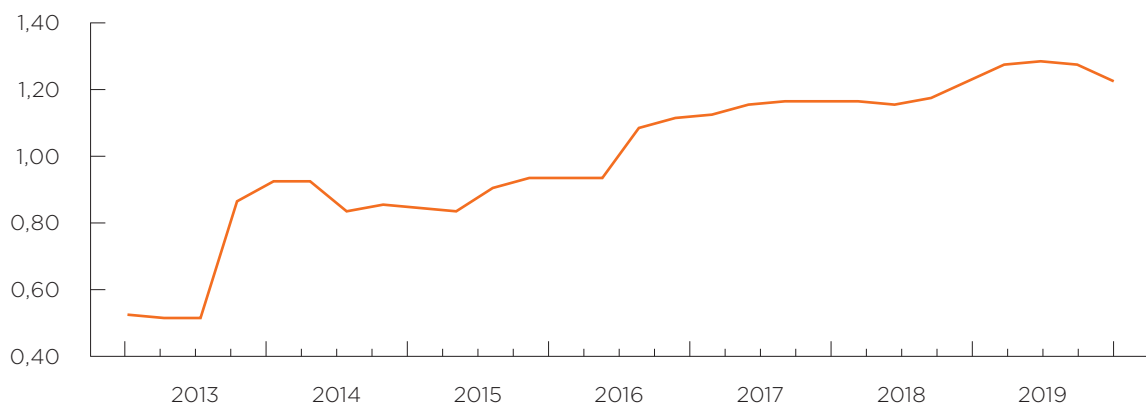
### Slottsviken B, översikt ett år



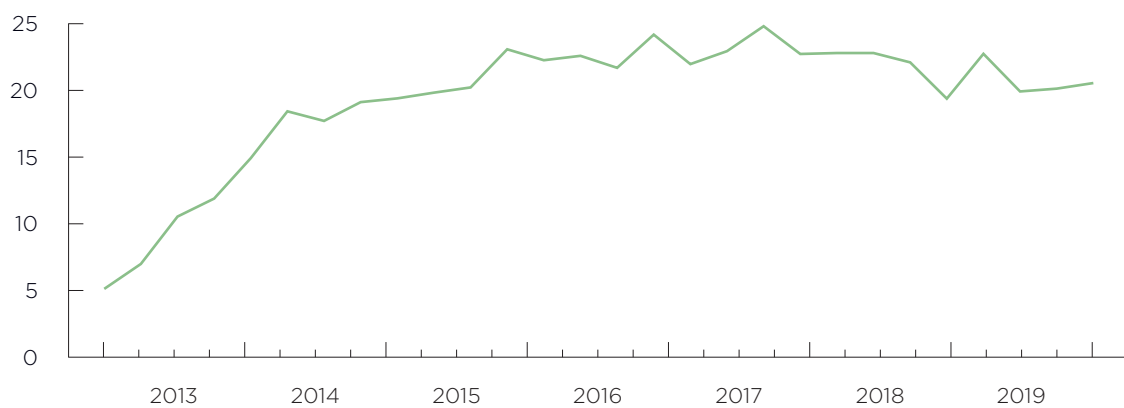
### Substansrabatt (%)



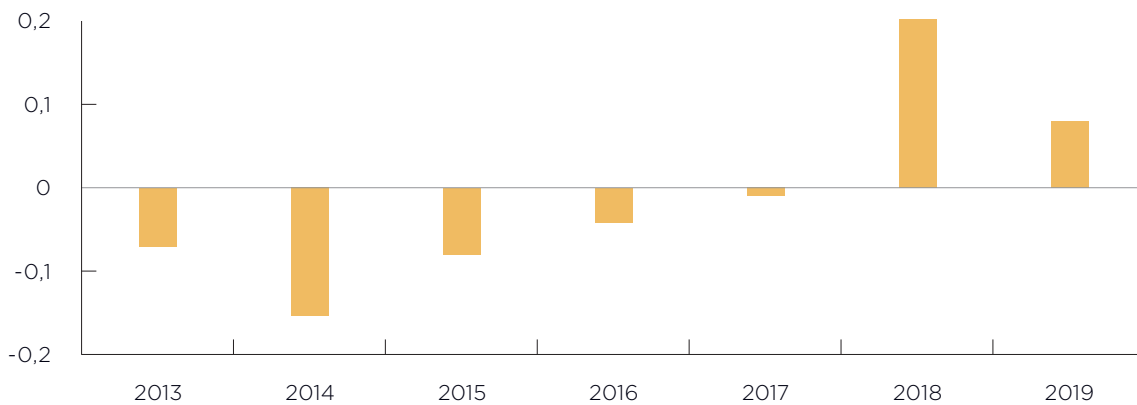
### Substansvärde, per aktie (SEK)



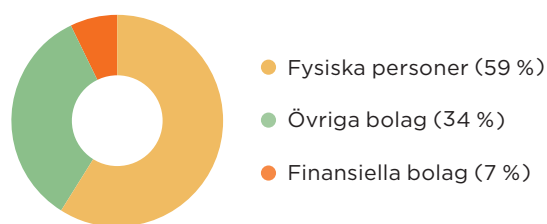
### Börsvärde (MSEK)



### Resultat per aktie (SEK)



## Ägarstruktur



Slottsvikens tio största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	28,02	50,00
Daniel Stensiö AB	20,14	9,54
Carl-Magnus Adolfsson	10,16	12,84
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	5,51	2,39
H3O Holding AB	4,83	2,06
Kristian Abelin	2,02	0,86
Robert Wirf	1,66	0,71
Nostradamus AB	1,40	0,60
Erik Glans	1,18	0,50
Peter Österberg	1,14	0,71

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 200	235	11 293	15 687	0,08	0,16
201 - 1 000	261	46 436	112 376	0,47	0,73
1001 - 2 000	120	57 245	131 033	0,56	0,89
2 001 - 10 000	153	186 771	553 667	2,19	3,05
10 001 - 20 000	31	90 924	391 954	1,43	1,64
20 001 - 100 000	50	167 649	2 230 177	7,08	4,92
100 001 - 200 000	10	69 913	1 381 971	4,29	2,62
200 001 - 1 000 000	14	234 557	4 928 388	15,25	9,16
1 000 001 -	5	4 194 212	19 050 657	68,66	76,83
<b>Summa</b>	<b>1 091</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 30 december 2019.

# 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 2019-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Partille Mellby 11:2, Kungälv Verkmästaren 4 samt Kungälv Rotorn 5.

## Väsentliga händelser under året

Bolaget har under året sålt samtliga bostadsrättslägenheter som köptes i samband med försäljningen av fastigheten Stationen 4. Under året har Slottsviken tillträtt fastigheten Kungälv Rotorn 5.

Slottsvikens huvudägare Lackarebäck Holding AB offentliggjorde den 22 mars 2019 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"). Efter budets utgång äger Lackarebäck Holding AB strax över 28 % av kapitalet och strax under 50 % av rösterna.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att rapportera föreligger efter räkenskapsårets utgång.

## Flerårsöversikt

Moderföretaget	2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter, MSEK	1,8	1,3	1,3	1,1	16,6
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,3	6,3	-1,3	8,7	2,5
Balansomslutning, MSEK	23,2	26,2	26,0	37,9	38,5
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	0,2	0,9	0,7	0,1	8,4
Soliditet, bokförda värden %	49	90	92	90	95
Medelantal anställda	1	1	2	1	1

Koncernen	2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter, MSEK	4,9	7,6	7,9	7,0	22,2
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,8	-1,2	-0,5	6,7	2,6
Balansomslutning, MSEK	71,2	71,6	72,3	68,1	65,1
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	1,3	2,8	3,4	1,0	11,1
Soliditet, bokförda värden %	28	34	33	45	51
Medelantal anställda	1	1	2	1	1

### Resultat och ställning

Intäkterna under 2019 uppgick för moderbolaget till 16,6 (1,1) MSEK, och för koncernen 22,2 (7,0) MSEK. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till 2,5 (10,0) MSEK, och för koncernen till 2,6 (6,7) 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 25 april 2019 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 28,0 % av kapitalet och 50,0 % av rösterna samt Daniel Stensjö AB med 20,1 % av kapitalet och 9,5 % av rösterna samt Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 12,8 % av rösterna.

## Eget kapital 2019

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Annat eget kapital inkl årets resultat</b>
Ingående balans 2019-01-01	3 385	2 289	9 471	18 860
Årets resultat	0	0	0	2 496
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	<b>3 385</b>	<b>2 289</b>	<b>9 471</b>	<b>21 356</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 2019-12-31</b>	<b>3 385</b>	<b>2 289</b>	<b>9 471</b>	<b>21 356</b>

<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kap. inkl. årets resultat</b>
Ingående balans 2019-01-01	3 385	9 469	17 941
Årets resultat	0	0	2 646
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	<b>3 385</b>	<b>9 469</b>	<b>20 587</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 2019-12-31</b>	<b>3 385</b>	<b>9 469</b>	<b>20 587</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 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. 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; 30 825 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	30 825 TSEK
Summa	<hr/> 30 825 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2019 och ställningen per 2019-12-31 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	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 622	7 023
Övriga intäkter	2	14 581	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>22 203</b>	<b>7 023</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 337	-1 844
Handelsvaror		-10 860	-50
Övriga externa kostnader	4	-4 327	-3 632
Personalkostnader	3	-846	-1 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 105	-1 688
Övriga rörelsekostnader		-7	-356
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 720</b>	<b>-1 962</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	31
Resultat vid avyttring av fastighet		-5	9 798
Resultat från intresseföretag		-483	-320
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-586	-806
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 646</b>	<b>6 741</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 646</b>	<b>6 741</b>
Skatt på årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 646</b>	<b>6 741</b>

# Balansräkning

Tillgångar	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<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	49 327	49 274
<i>Maskiner och inventarier</i>		167	0
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>		0	205
<i>Fordringar i intresseföretag</i>		0	25
<i>Övriga långfristiga värdepappersinnehav</i>		2 778	0
<i>Långfristiga fordringar</i>		60	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 332</b>	<b>49 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager			
<i>Lager av handelsvaror</i>		0	121
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		740	922
<i>Skattefordringar</i>		99	243
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		530	15 988
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		276	266
Kassa och bank	18	11 140	1 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 785</b>	<b>18 599</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 118</b>	<b>68 102</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		20 587	17 941
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 442</b>	<b>30 797</b>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 527	24 362
Långfristiga skulder	14	100	7
		<b>26 627</b>	<b>24 369</b>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	963	800
Checkräkningskredit	15	0	0
Leverantörsskulder		652	1 591
Skatteskulder		129	113
Övriga kortfristiga skulder		878	7 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 427	3 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 049</b>	<b>37 306</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>31 676</b>	<b>37 306</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 118</b>	<b>68 102</b>

# Kassaflödesanalys

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 720	-1 962
Planmässiga avskrivningar		1 105	1 688
Utrangering av anläggningstillgångar		-5	356
Erhållen ränta		0	6
Erlagd ränta		-586	-712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 235</b>	<b>-624</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		121	-121
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		15 784	-16 504
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-8 029	8 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 110</b>	<b>-8 696</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	17	-1 325	-7 666
Investeringar i intresseföretag		-875	0
Investeringar i övriga långfristiga värdepapper		-2 778	0
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar		205	0
Avyttring anläggningstillgångar		355	33 478
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 418</b>	<b>25 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder		-922	-19 510
Nyemission		0	0
Nyupptagna låneskulder		3 322	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 400</b>	<b>-19 510</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 091</b>	<b>-2 394</b>
Likvida medel vid årets början		1 049	3 442
Likvida medel vid årets slut		11 140	1 049

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	NOT	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 190	1 105
Övriga intäkter	2	14 386	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>16 576</b>	<b>1 105</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-10 885	-50
Övriga externa kostnader	4	-2 454	-2 146
Personalkostnader	3	-846	-1 403
Övriga rörelsekostnader		-7	-584
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 384</b>	<b>-3 078</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		112	11 160
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	662
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 496</b>	<b>8 744</b>
Erhållet koncernbidrag		0	1 265
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 496</b>	<b>10 009</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 496</b>	<b>10 009</b>



# Balansräkning

Tillgångar	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>		66	66
<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	10 691	10 420
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12	16 172	13 649
<i>Andelar i intresseföretag</i>		0	205
<i>Övriga långfristiga värdepappersinnehav</i>		2 778	0
<i>Fordringar hos intresseföretag</i>		0	25
<i>Andra långfristiga fordringar</i>		60	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 768</b>	<b>24 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager			
<i>Lager av färdigvaror</i>		0	121
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		51	119
<i>Skattefordringar</i>		18	33
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		89	12 914
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		187	189
Kassa och bank	18	8 356	127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 701</b>	<b>13 503</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 469</b>	<b>37 868</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
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		18 860	8 851
Årets resultat		2 496	10 009
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 500</b>	<b>34 004</b>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	752	621
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>752</b>	<b>621</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		362	758
Övriga kortfristiga skulder		203	786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	652	1 699
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 217</b>	<b>3 243</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 969</b>	<b>3 864</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 469</b>	<b>37 868</b>

## Kassaflödesanalys

NOT	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 384	-3 087
<i>Utrangering av projekt</i>	0	264
<i>Resultat i intresseföretag</i>	0	320
Erhållen ränta	0	662
Erlagd ränta	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 384</b>	<b>-1 832</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	121	-121
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	12 910	-12 993
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-2 025	1 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 390</b>	<b>-13 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	-271	-3 160
Investering i intresseföretag	-3 448	-500
Utdelningar från dotterbolag	600	700
Försäljning av dotterbolag	120	11 483
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	387	0
Erhållna koncernbidrag	0	1 265
Förändring långfristig fordran mot koncernföretag	-2 523	2 754
Förändring långfristig fordran mot intresseföretag	-35	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 170</b>	<b>12 543</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till koncernföretag	131	-12
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>131</b>	<b>-12</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 231</b>	<b>-533</b>
Likvida medel vid årets början	127	660
Likvida medel vid årets slut	8 357	127



# 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.

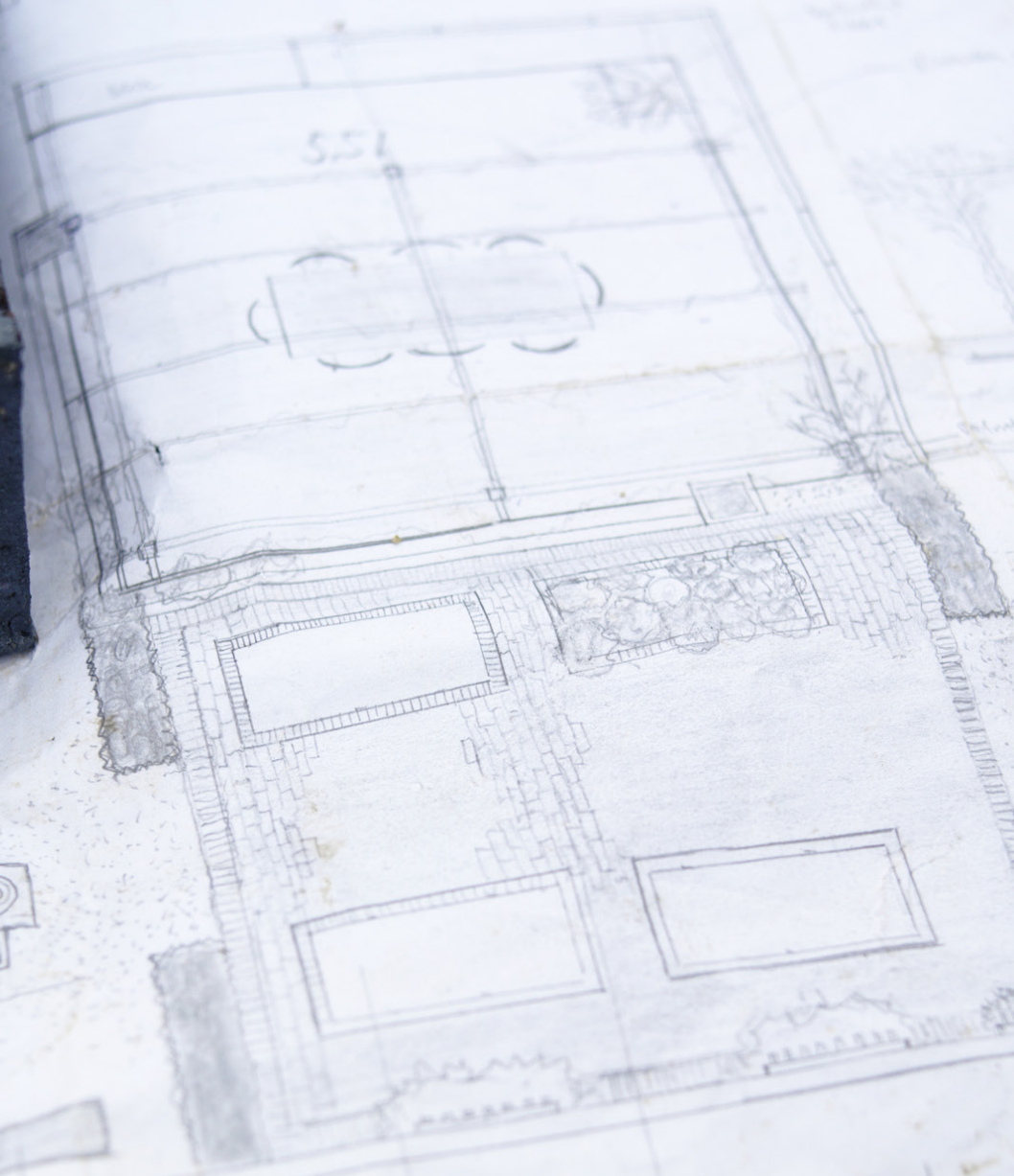
### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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.



551

551

Handwritten notes in pencil, possibly describing the building or the drawing process.

4/0

Handwritten notes in pencil, possibly describing the building or the drawing process.

Handwritten notes in pencil, possibly describing the building or the drawing process.

### 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 42 (71) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

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

## NOT 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	21 388	6 939
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	795	84
	<b>22 183</b>	<b>7 023</b>

Moderföretag	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	15 781	1 021
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	795	84
	<b>16 576</b>	<b>1 105</b>

## NOT 3 Anställda och personalkostnader

Moderföretag	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	832	867
Löner och andra ersättningar övriga anställda	113	390
Sociala kostnader	291	437
<i>Varav pensionskostnader <sup>1</sup></i>	53	78
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	945	1 257
Sociala kostnader	291	437
<i>Varav pensionskostnader <sup>2</sup></i>	53	78

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 51 TSEK (55 TSEK föregående år) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 51 TSEK (55) företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 581 TSEK (572).

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2019 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 322 TSEK (313), varav 129 TSEK (125) 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

<b>Koncern</b>	<b>2019-01-01 - 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 - 2018-12-31</b>
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	205	190
Övrigt arvode till revisor	0	0
	<b>205</b>	<b>190</b>
<b>Moderföretag</b>		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	101	131
Övrigt arvode till revisor	0	0
	<b>101</b>	<b>131</b>

## NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<b>Koncern</b>	<b>2019-01-01 - 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 - 2018-12-31</b>
Ränteintäkter, övriga	1	6
	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	39	662
Ränteintäkter, övriga	0	0
	<b>39</b>	<b>662</b>

## NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

<b>Koncern</b>	<b>2019-01-01 - 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 - 2018-12-31</b>
Räntekostnader, övriga	586	712
	<b>586</b>	<b>712</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncern	0	0
Räntekostnader, övriga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 7 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<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>	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	53 589	71 158
Nyanskaffningar	1 158	7 166
Avyttringar och utrangeringar	0	-24 733
	<b>54 747</b>	<b>53 589</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 315	-5 125
Avyttringar och utrangeringar	0	2 498
Årets avskrivning enligt plan	-1 105	-1 688
	<b>-5 420</b>	<b>-4 315</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början	0	1 869
Avyttringar och utrangeringar	0	-1 869
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	0	0
Årets uppskrivningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 327</b>	<b>49 274</b>
Verkligt värde	57 067	52 937

### 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 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 alltså i koncernens balansräkning till bokfört värde.

## NOT 11 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	10 420	8 283
Förvärv	391	50
Förvärv, koncerninternt	0	3 110
Avyttring	-120	-1 023
Avyttring, koncerninternt	0	0
	<b>10 691</b>	<b>10 420</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>10 691</b>	<b>10 420</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 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
Fastigheten Henån 1:412 Holding AB, 559129-5554	50 000	100	391
			<b>10 691</b>

## NOT 12 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	2 085	1 903
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 791	1 034
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	7 485	7 132
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	823	97
Långfristiga fordringar på Slottsviken Rotorn 5 AB	3 989	650
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 173</b>	<b>13 647</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	95	109
Långfristiga skulder till Conpharm Industriförvaltnings AB	495	511
Långfristiga skulder till Fastigheten Henån 1:412 Holding AB	163	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>752</b>	<b>620</b>

## NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	963	800	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 852	3 200	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 675	21 162	0	0
	<b>27 490</b>	<b>25 162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14 Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	100	7	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	1 517	1 455	67	59
Räntor	120	98	0	0
Personal och styrelse	475	733	475	733
Revision	100	100	100	100
Övriga poster	215	900	10	807
	<b>2 427</b>	<b>3 286</b>	<b>652</b>	<b>1 699</b>

## NOT 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Koncernen		
Verkligt värde av de under 2018 avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande		
Förvaltningsfastigheter		34 000
Rörelsefordringar		180
Likvida medel		162
<b>Summa tillgångar</b>	<b>0</b>	<b>34 342</b>
Lån		-18 370
Koncerninterna skulder		-2 852
Rörelseskulder		-801
<b>Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>-22 023</b>
Utbetald köpeskillning		12 319
Avgår likvida medel i den avyttrade verksamheten		-162
Avgår köpeskillning ej erlagd under räkenskapsåret		-12 319
<b>Påverkan på likvida medel (betald köpeskillning - likvida medel)</b>	<b>0</b>	<b>-162</b>

## NOT 18 Likvida medel

<b>Koncern</b>	2019-12-31	2018-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	11 140	1 049
	<b>11 140</b>	<b>1 049</b>
<b>Moderföretag</b>	2019-12-31	2018-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	8 356	127
	<b>8 356</b>	<b>127</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

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 324	32 574
Aktier och andelar i koncernföretag	0	0
	<b>38 824</b>	<b>32 574</b>
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moderföretag</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Eventalförpliktelser		
Som komplementär i kommanditbolag	0	0
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB	11 502	11 902
Borgensåtagande för Slottsviken Rotorn 5 AB	3 128	0
Borgensåtagande för Slottsviken Verkmästaren 4 AB	10 460	10 860
	<b>25 090</b>	<b>22 762</b>

## 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 Stensiös närstående bolag för hyra av lokaler. Under året uppgick dessa till 83 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Avtalsförhållande ingicks innan närståendeförhållande uppstod. Daniel Stensiö med bolag äger 23 % av utestående aktier och kontrollerar 11 % av bolagets röster.



## NOT 21 Framtida osäkerheter

Efter räkenskapsårets utgång har viruset SARS-COV-2 och den av viruset orsakade sjukdomen Covid 19 klassats som en pandemi och fått betydande påverkan på befolkningens beteende i stora delar av världen, däribland Sverige. Koncernen följer noggrant marknadens utveckling i anledning av den pågående pandemin. Koncernens fastigheter är i huvudsak inriktade på lättare industri. Detta område bedöms inte drabbas lika hårt och snabbt som mer konsumentnära områden, och någon väsentlig påverkan bland befintliga hyresgäster har ännu ej identifierats. Beroende på utvecklingen av restriktioner i såväl Sverige som i andra länder föreligger eventuell risk att även koncernens hyresgäster påverkas i växande omfattning.

Göteborg 2 april 2020



Peter Hamnebo  
*Styrelseledamot*



Jakob Österberg  
*Verkställande direktör*



Berit Nilsson  
*Styrelseledamot*



Fredrik Österberg  
*Styrelseordförande*



Daniel Stensiö  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 april 2020 .



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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20–47 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 ”Revisorers 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sid 1-19 i dokumentet (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### **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 revisionssed 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 osäker-

hetsfaktorn 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorers ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 förvalt-

ningen 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 ersättningsskyldighet 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 försummelser 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 2 april 2020

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund  
Auktoriserad revisor

# Styrelse och ledning

---

Vid årsstämman 2019 valdes Jakob Österberg, Peter Hamnebo, Berit Nilsson, Fredrik Österberg och Daniel Stensiö 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:

3 366 337 A-aktier samt 6 219 582 B-aktier.

## **Peter Hamnebo** *Styrelseledamot*

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** *Styrelseordförande*

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:

3 356 337 A-aktier och 6 129 581 B-aktier.



**Daniel Stensiö** *Styrelseledamot*

Född 1982 och verksam som entreprenör. Är sedan flertalet år en större ägare i Slottsviken. Stensiö har tidigare studerat ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

AKTIEINNEHAV I SLOTTSVIKEN:

92 163 A-aktier och 7 755 981 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: till Bolaget rapporterat innehav per 2019-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, även som inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

## Valberedning

Vid årsstämman 2019 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson, Daniel Stensiö och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Valberedningen sammankallades under våren 2020.

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

---

2020 APRIL	Årsstämma	2020 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
23		22	
2020 AUG.	Delårsrapport (januari–juni)	2020 NOV.	Delårsrapport (januari–september)
21		20	
2021 FEB.	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på <a href="http://www.slottsviken.se">www.slottsviken.se</a> .	
26			

## Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls den 23 april 2020 klockan 11.00 i World Trade Center, Mässans Gata 10, Göteborg. Rösträtsregistrering påbörjas klockan 10.30.

Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2020-04-17, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2020-04-17 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](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 företes vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se). För att minska risken för smittspridning av det nya coronaviruset samt för att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer kommer årsstämman program att vara begränsat. Ingen förtäring kommer att serveras i samband med stämman. Deltagande av Bolagets ledning och styrelseledamöter kommer att vara begränsat. Anföranden under stämman kommer att minimeras och begränsas i möjligaste mån till beslutspunkter på dagordningen. Allmänna frågor kan med fördel skickas i förväg till Bolaget enligt nedan. För de aktieägare som tillhör riskgrupp eller själva har alternativt har personer i närheten som har sjukdomssymptom påminns om möjligheten att närvara via ombud.

Fullständig kallelse innehållande dagordning och förslag till beslut finns publicerad på Bolagets webbplats [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se).



# Fastighetsförteckning

Kvadratmeter per lokalslag (m<sup>2</sup>)

Fastighet	Antal	Gatuadress	Ort	Förvärvs- tidpunkt	Byggår	Handel	Logistik	Industri/ Verkstad	Produktion	Total yta (kvm)	Markyta (kvm)	Tax.värde (MSEK)
1. Rotorn 5	1	Rattgatan 8	Kungälv	Q1 2019	2008	-	-	-	454	454	3 028	2,0
2 Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkottgatan 1	Mölnådal	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
<b>Summa</b>	<b>7</b>					<b>444</b>	<b>1 208</b>	<b>4 662</b>	<b>454</b>	<b>6 768</b>	<b>21 997</b>	<b>18,4</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