



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

2015

SLOTTSVIKEN  
ÅRSREDOVISNING

# Detta är Slottsviken

---

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på AktieTorget och handlas via INET Nordic, ett aktiehandelssystem tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna.

## Namn med historisk förankring

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



# Innehållsförteckning

---

2015 i korthet .....	4
VD har ordet .....	6
Verksamhetsbeskrivning .....	8
Fastighetsförvaltning .....	10
Aktien .....	16
Förvaltningsberättelse .....	20
Räkenskaper för koncernen .....	26
Räkenskaper för moderbolaget .....	29
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer .....	32
Noter .....	36
Revisionsberättelse .....	48
Styrelse och ledning .....	50
Finansiell kalender .....	52
Fastighetsförteckning .....	53

---

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

# 2015 i korthet

## Namnbyte under året

### - förtydligar inriktningen mot fastigheter

2015 bytte koncernen namn till Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL). Sedan flera år tillbaka representerar fastighetsverksamheten huvuddelen av bolagets intäkter och tillgångar. Namnet Slottsviken har använts inom koncernen i ett flertal år som benämning på bolagets fastighetsverksamhet, och bedöms spegla verksamheten bättre framöver.

## Växer enligt plan - två fastighetsförvärv 2015

Under året har två förvärv av fastigheter framgångsrikt genomförts till ett värde om sammanlagt 50 MSEK. Förvärven innebär att Slottsviken Fastighetsaktiebolag växer enligt plan och med stabila finanser. De förvärvade objekten är välskötta och placerade i attraktiva områden med goda möjligheter att utvecklas starkt på sikt. De kompletterar därmed befintlig portfölj utmärkt.

## Fastighetsvärdet ökar

### - 9 procent över förvärvskostnaden

Fastighetsportföljen värderas årligen av ett oberoende värderingsföretag. Vid årsskiftet 2015-2016 har, liksom vid förväntas årsskifte, värderingen utförts av NAI Svefa. Det sammanlagda

bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 75 (30) MSEK. Det kan jämföras med 69 (27) MSEK i åsatt fastighetsvärde vid förvärvstillfället. Den bedömda realiserade värdförändringen uppgår till 9 procent under innehavstiden.

## Solid finansiell ställning

### - möjliggör fortsatt långsiktig expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har god soliditet och ett starkt kassaflöde i verksamheten. Det innebär att verksamheten är väl rustad för fortsatt expansion i enlighet med bolagets långsiktiga plan.

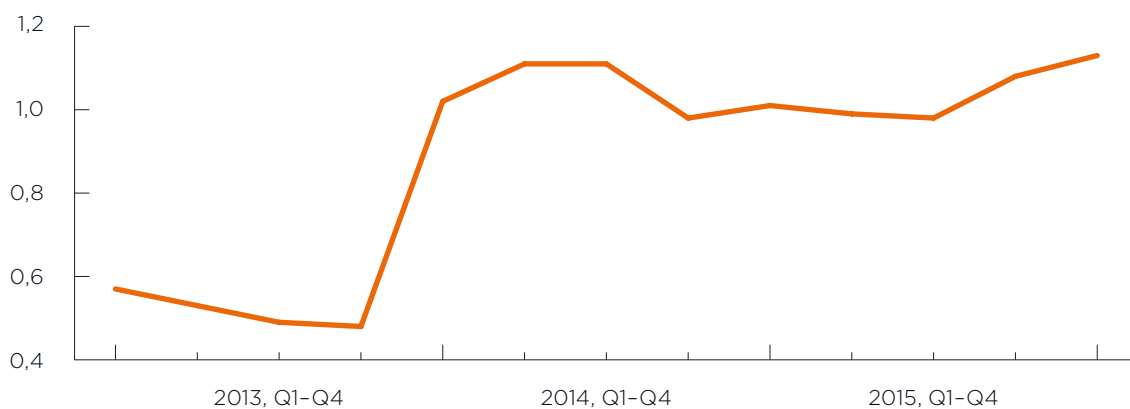
## Substansvärdet ökar - 12 procents tillväxt 2015

Verksamhetens huvudsakliga långsiktiga mål är att genom värdetillväxt öka substansvärdet. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid anses substansvärdet per aktie vara ett merrättvisandemått på värdeökning. Exempelvis kan en realiserad vinst eller förlust vid avyttring av fastigheter komma att kraftigt påverka resultatet kortsiktigt. Slottsviken Fastighetsaktiebolag redovisar ett substansvärde om 25,6 MSEK (22,8 MSEK), motsvarande 1,13 kr (1,01 kr) per aktie. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 98 procent.

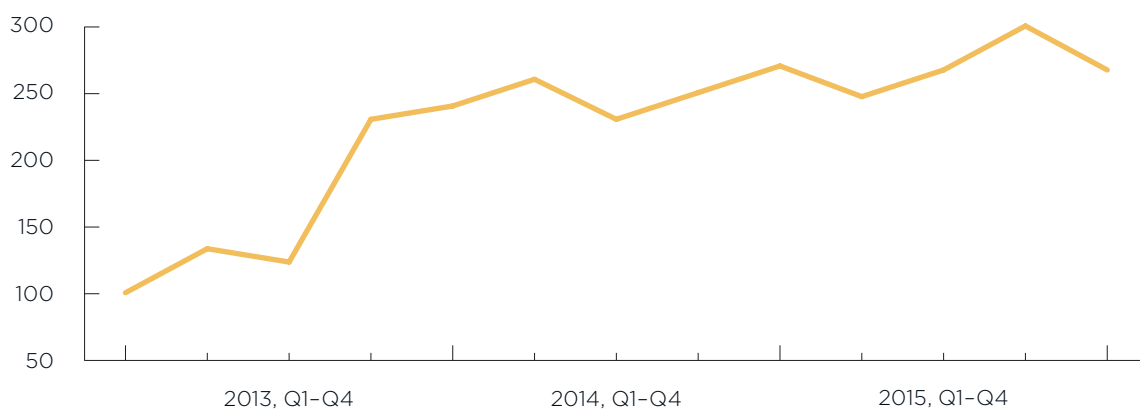
Nyckeltal	2015	2014	2013
Substansvärde, per aktie	1,13 kr	1,01 kr	1,12 kr
Intäkter	4,9 MSEK	6,6 MSEK	2,7 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	-0,08 kr	-0,15 kr	-0,07 kr
Förvaltningsarea	7600 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	5 500 m <sup>2</sup>
Fastigheternas marknadsvärde	75 MSEK	30 MSEK	97 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	0 %	12 %	240 %
Soliditet	28 %	49 %	24 %

---

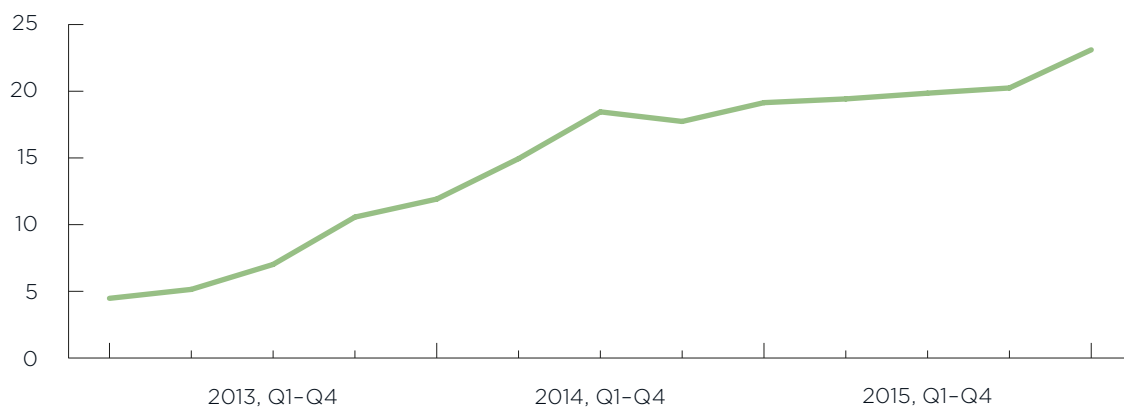
### Substansvärde, per aktie



### Aktieutveckling, Slottsviken B (%)



### Börsvärde (MSEK)



## VD har ordet

---

# Nytt namn som stödjer pågående expansion

---

SOMMAREN 2015 FICK BOLAGET ETT NYTT NAMN, Slottsviken Fastighetsaktiebolag. Därmed togs ytterligare ett stort steg i den riktning som slogs fast vid årsstämman 2013 – att omvandla verksamheten till ett renodlat fastighetsbolag. Denna process har nu pågått i tre år och framstegen har varit många. Samtidigt kvarstår mycket att göra, vilket är stimulerande.

Ambitionen är att expandera och på sikt förvalta ett bestånd med ett sammanlagt marknadsvärde om 1 miljard kronor eller mer. 2015 förvärvades attraktiva fastigheter för kommersiellt bruk i Kungälv och Partille. Fastigheterna är strategiskt placerade nära E6 och E20, vilket bidrar till god tillgänglighet. I takt med att Göteborgsregionen växer och förtätas förväntas båda områdenas attraktivitet öka ytterligare, vilket påverkar värdet på respektive fastighet positivt.

Fastighetsbeståndets sammanlagda marknadsvärde uppgick vid utgången av 2015 till 75 MSEK, vilket är mer än en fördubbling jämfört med året innan. Substansvärdet stärktes närmare 12 procent under 2015. Mätt sedan ingången av 2013, då undertecknad tillträdde som verkställande direktör, har substansvärdet per aktie ökat med 98 procent. Samtidigt har Slottsviken Fastighetsaktiebolag uppnått en solid finansiell position, vilket skapar stabilitet inför den planerade expansionen.

Bolaget har under 2015 även skapat en långsiktigt fungerande struktur för förvaltningorganisationen. Därigenom kan vi säkerställa god kundservice samt effektiv drift med god kostnadskontroll utifrån dagens såväl som morgondagens bestånd.

” ...Slottsviken har uppnått en solid finansiell position.



JAKOB ÖSTERBERG, VD

Jag kan även konstatera att 2015 års utveckling med obefintliga kreditförluster och vakanser bekräftar det faktum att vi har bra hyresgäster.

Målet är att fortsätta att förvärva attraktiva fastigheter i stadsnära lägen i det som vi kallar för mellansegmentet, med för små objekt för de stora fastighetsbolagen och för stora objekt för de mindre och ofta familjeägda fastighetsbolagen. Vi arbetar strukturerat för att identifiera förvärvsobjekt och för löpande dialog med potentiella säljare. Därtill söker vi aktivt efter intressanta utvecklingsprojekt att realisera på egen hand eller i samverkan med andra välrenommerade aktörer i fastighetsbranschen.

Marknadsutsikterna är fortsatt goda, tack vare låga räntor, växande befolkningsunderlag och hög ekonomisk aktivitet i de geografiska områden som Slottsviken Fastighetsaktieföretag fokuserar på.

Sammantaget innebär årets insatser och marknadens förutsättningar att Slottsviken Fastighetsaktieföretag är väl positionerat för framtiden. Det gör att jag ser fram emot kommande år med tillförsikt.

Jakob Österberg

*Verkställande direktör*

SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG

GÖTEBORG MARS 2016

# Verksamhetsbeskrivning

---

## Välskött och varaktigt värdeskapande

### **Slottsvikens mission**

Slottsviken Fastighetsaktiebolag är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare 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 fördelaktigt 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 2015 genomförde Slottsviken Fastighetsaktiebolag två fastighetsförvärv, i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Transaktionerna bidrog till att värdet på bolagets bestånd ökade till 75 (30) MSEK vid utgången av 2015. De årliga hyresintäkterna från befintligt bestånd väntas uppgå till cirka 6,8 (2,2) MSEK. Förvaltat area uppgick vid utgången av 2015 till 7 600 (1 700) 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	2015	2014
Hysesintäkter, helårsbasis	6,8 MSEK	2,2 MSEK
Fastighetsbeståndets värde*	75 MSEK	30 MSEK
Värdeförändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+10 %	+11 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	4	2
Antal kvadratmeter i beståndet	7 600 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>
Antal förvärv	2	0
Förvärvat antal kvadratmeter	5 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Antal avyttringar	0	2
Avyttrat antal kvadratmeter	0 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>

\*Värdering genomförd av NAI Svefa.

### Beståndet värderas av extern oberoende part

Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter regelbundet genomföra värderingar av beståndets enskilda fastigheter. Årets värdering utfördes liksom föregående år av NAI Svefa, som är en extern oberoende part. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 75 (30) MSEK enligt värderingen 2015. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 68 (27) MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 7 (3) MSEK, vilket motsvarar 10 (11) procent.

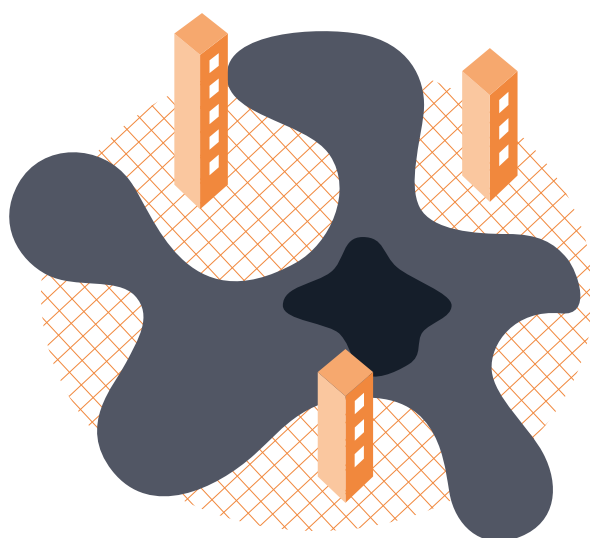
### Söker aktivt förvärvsobjekt

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 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. För det första är bolaget ett av få som enbart fokuserar på detta segment. Det innebär att Slottsviken Fastighetsaktiebolag etablerar en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.



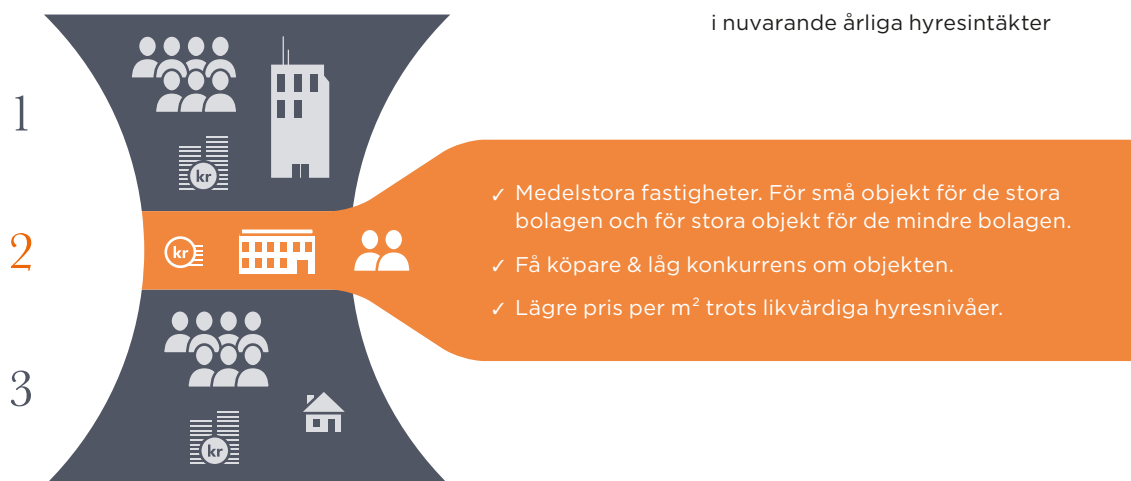
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden med en restid mellan bostad och arbete på max 20 min

## 75 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

## 6,8 MSEK

i nuvarande årliga hyresintäkter



### **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, ofta börsnoterade fastighetsbolag 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 Götaland. 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 södra Götaland 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 kvadratmeterhyra och fastighetsvärde.



## Förvärv av strategiskt belägna industrilokaler i Partille

I slutet av juli förvärvade Slottsviken Fastighetsaktiebolag industrilokaler i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster Göteborg. Objektsvärdet uppgick vid förvärvet till 31,5 MSEK. Efter påkallad omförhandling av förvärsavtalen under hösten 2015 har en reduktion av köpeskillingen överenskommit. Omförhandlingen innebär att bolagets skulder minskar med 6 MSEK varvid bolagets anläggningstillgångar reduceras med motsvarande belopp. Förändringen påverkar inte bolagets resultat, eget kapital eller substansvärde.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mellby 11:2	Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)
<b>Adress</b>	Järnringen 50-52	Järnringen 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>Hysesintäkt per år</b>	2,0 MSEK	1,3 MSEK
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	21 MSEK	10,5 MSEK
<b>Taxeringsvärde</b>	11,5 MSEK	3,0 MSEK

## Förvärv av logistikfastighet i centrala Kungälv

I början av oktober 2015 förvärvades fastigheten Kungälv Verkmästaren 4. Fastigheten är belägen i centrala Kungälv, som ligger längs E6 25 km norr om Göteborg. Fastigheten, som hyrs av ett statligt bolag, hade ett åsatt fastighetsvärde om 18 MSEK vid förvärvs-tillfället. Hysesintäkterna uppgår till 1,3 MSEK per år. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om 1200 kvm.



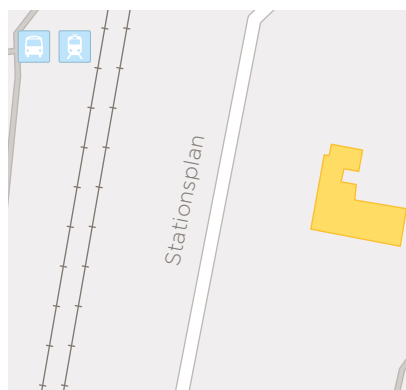
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Verkmästaren 4
<b>Adress</b>	Teknikergatan 5
<b>Byggår</b>	2008
<b>Bostadsarea</b>	-
<b>Lokalarea</b>	1 208 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	4 042 m <sup>2</sup>
<b>Hysesintäkt per år</b>	1,3 MSEK
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	18 MSEK
<b>Taxeringsvärde</b>	0 MSEK (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 pågår byggnation av ytterligare 140 lägenheter samt 4000 kvm kommersiell yta, och i närområdet planeras för ytterligare expansion.

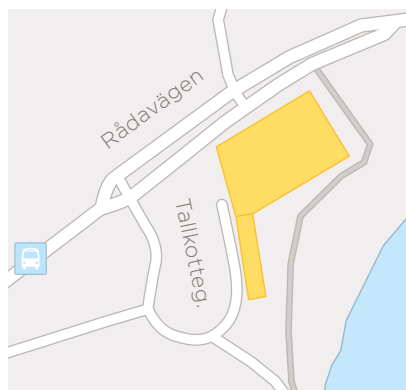
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kungälv Stationen 4
<b>Adress</b>	Ytterby Torg 11-13
<b>Byggår</b>	2007
<b>Bostadsarea</b>	1 053 m <sup>2</sup>
<b>Lokalarea</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	3D-fastighet
<b>Hysesintäkt per år</b>	1,8 MSEK
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	22 MSEK
<b>Taxeringsvärde</b>	14,8 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 pågår nybyggnation av 270 bostäder. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten.

<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>Hysesintäkt per år</b>	0,4 MSEK
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	5 MSEK
<b>Taxeringsvärde</b>	2,1 MSEK



# Aktien

---

## Namnbyte på aktien under året

*Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier är sedan 1997 noterade på AktieTorget. Under året bytte aktien namn till SLOTT B, i samband med koncernens namnbyte.*

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 2015 noterades bolagets B-aktie till 0,80 kr (0,805 kr). Högsta betalkurs var 1,20 kr den 26 oktober 2015 och lägsta betalkurs var 0,60 kr den 1 mars 2015. Totalt omsattes 3,1 miljoner B-aktier under 2015, vilket motsvarar 18 procent av antalet utestående 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 1 106 (1 104) aktieägare den 31 december 2015. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 21,8% av rösterna och 11,3 % av kapitalet. Näst störste ägare är Carl-Magnus Adolfsson med 13,3 % 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 [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se). Där finns även ytterligare information om Slottsviken Fastighetsaktiebolag, den finansiella utvecklingen och aktien.

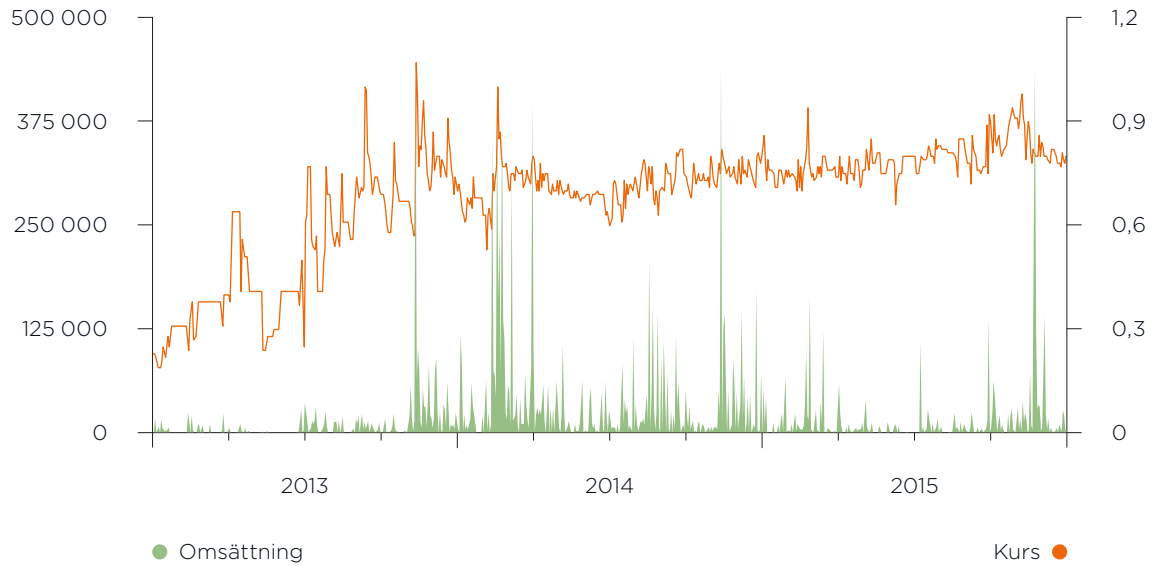
### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2016 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2015.

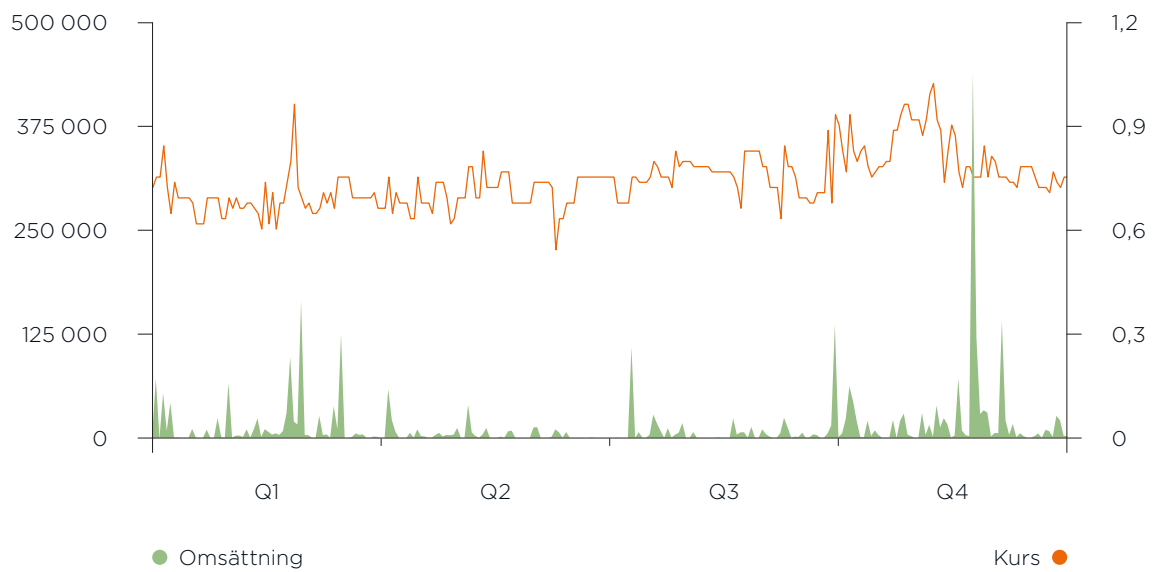


---

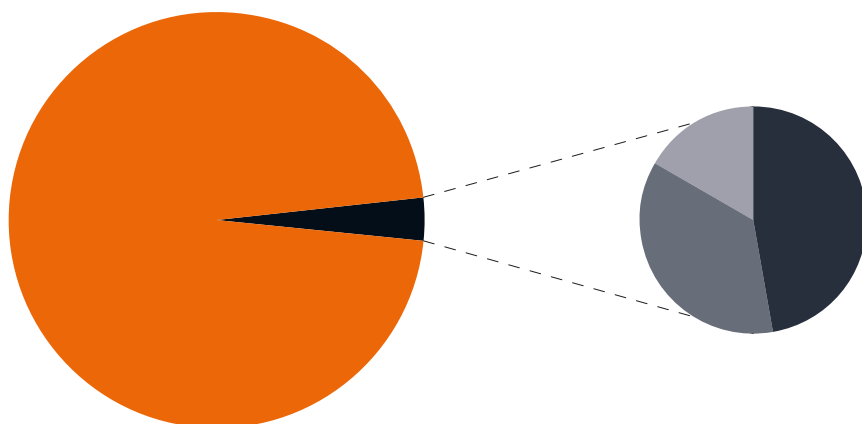
### Slottsviken B, översikt tre år



### Slottsviken B, översikt ett år



## Ägarstruktur



- Sverige (96,75%)
- Övriga Europa, exkl Sverige och Norden (1,54%)
- Övriga Norden (1,18%)
- USA (0,54%)

10 största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,27	21,80
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	13,29
Tonicton, Tony	8,86	5,58
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	7,27	3,83
Daniel Stensiö AB	6,89	3,01
Ljunggren, Peter	3,38	1,90
Batljan, Ilija	3,32	1,10
Skandinaviska Enskilda Banken, S.A., W8IMY	3,10	9,08
Olsson, Kent	3,07	3,63
Helenedal Kapital AB	2,58	7,94

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 250	295	16 858	21 856	0,17	0,28
251 - 500	154	23 250	37 952	0,27	0,40
501 - 1 000	188	51 815	107 843	0,71	0,92
1 001 - 5 000	276	182 677	504 684	3,05	3,42
5 001 - 10 000	75	127 593	457 036	2,59	2,54
10 001 - 20 000	42	125 401	490 569	2,73	2,56
20 001 - 100 000	47	272 612	1 912 856	9,68	6,81
100 001 - 250 000	13	376 703	1 881 057	10,00	8,29
250 000 -	16	3 882 091	12 097 087	70,80	74,77
<b>Summa</b>	<b>1 106</b>	<b>5 059 000</b>	<b>17 510 940</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Källa: Euroclear per den 30 december 2015.



# 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. Den nya verksamhetsinriktningen godkändes av en enig årsstämma den 12 april 2013, varefter styrelsen alltsedan dess valt att fokusera på det attraktivaste affärsområdet; fastighetsförvaltning.

## Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern som i huvudsak innehåller fastighets förvaltande bolag. Per balansdagen 2015-12-31 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

Vid årsstämman antogs ny bolagsordning, varvid bolaget antog ny firma; Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL). Under året har, genom bolagsaffärer, två förvaltningsenheter anskaffats (Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4), samt ytterligare en förvaltningsenhet med arrende (Partille 11:1, 4:69).

Ägare av totalt 15 598 aktier har begärt och beviljats omstämpling av A-aktier till B-aktier, så kallad omstämpling. Efter omstämplingen uppgår antalet A-aktier i Bolaget med tio röster per aktie till 5 059 000 och antalet B-aktier med en röst per aktie till 17 510 940. Det nya totala antalet röster uppgår därmed till 68 100 940. Det totala antalet utgivna och utestående aktier i Bolaget efter omstämplingen är oförändrat och uppgår till 22 569 940.

---

## Flerårsöversikt

<b>Moderbolaget</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Intäkter, MSEK	1,1	0,8	0,3	0,2	1,8
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-0,1	-0,6	-1,7	1,0	-1,3
Balansomslutning, MSEK	7,5	6,9	13,3	22,1	23,2
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	6,7	6,2	0,6	9,9	0,2
Soliditet, %	95	94	87	72	49
Medelantal anställda	1	1	1	1	1

<b>Koncernen</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Intäkter, MSEK	2,7	6,6	4,9
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,5	-3,3	-1,8
Balansomslutning, MSEK	99,6	42,5	71,2
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	1,2	12,0	1,3
Soliditet, %	24	49	28
Medelantal anställda	1	1	1

---

### Resultat och ställning

Intäkterna under 2015 uppgick för moderbolaget till 1,8 (0,2) MSEK, och för koncernen 4,9 (6,6) MSEK. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till -1,3 (1,0) MSEK, och för koncernen till -1,8 (-3,3) MSEK.

## Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan 1997 är Bolaget noterat på Aktietorget's lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 22 569 940 st, fördelat på aktier av serie A, 5 059 000 st, och av serie B 17 510 940. Aktier av serie A innehar röstvärde 10, och handlas på Aktietorget's lista under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på Aktietorget's lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från bolagsstämman den 27 mars 2015 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 11,3 % av kapitalet och 21,8 % av rösterna samt Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 13,3 % av rösterna.

## Förväntad framtida utveckling

Bolaget söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken-koncernen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd överstigande en miljard kronor, i syfte att tillvarata synergieffekter inom 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 tillsammans var för sig 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 inom detta verksamhetsområde.

### **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 ende anställda i huvudsak 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**

Vad avser fastighetsförvaltningen konkurrerar Bolaget 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 oro såväl som i Europa som i övriga världen kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning

och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expensionsplaner. En konjunkturnedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

#### **Fastighetspriser**

Prisbilden 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. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv såväl som refinansierar befintliga kreditfaciliteter med krediter med kort löptid med panträtt i fastigheter som säkerhet kan försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. 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; 6 827 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 827 TSEK
	<hr/>
Summa	6 827 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2015 och ställningen per 2015-12-31 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	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 896	6 636
Övriga intäkter	1	26	-
		<b>4 922</b>	<b>6 636</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 100	-1 205
Övriga externa kostnader	3	-2 423	-1 915
Personalkostnader	2	-1 425	-894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 040	-1 054
Övriga rörelsekostnader		-2	-1 976
Resultat från avyttring av andelar i koncern		0	303
		<b>-1 068</b>	<b>-106</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (tidigare koncernföretag)		326	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-25	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 090	-3 229
		<b>-1 774</b>	<b>-3 273</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>-1 774</b>	<b>-3 273</b>
Skatt på årets resultat	6	6	-10
		<b>-1 767</b>	<b>-3 283</b>

# Balansräkning

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	7	-	-
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	8	-	-
		-	-
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	9	68 526	28 431
		<b>68 526</b>	<b>28 431</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	9	-	765
		-	<b>765</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 526</b>	<b>29 196</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		801	1 025
<i>Övriga fordringar</i>		384	246
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		215	103
		<b>1 399</b>	<b>1 374</b>
<b>Kassa och bank</b>	18	<b>1 314</b>	<b>11 961</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 713</b>	<b>13 335</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>71 239</b>	<b>42 531</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
<i>Aktiekapital</i>	12	2 257	2 257
<i>Pågående nyemission</i>		-	-
<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>		4 484	4 484
<i>Annat eget kapital inklusive periodens resultat</i>		12 899	14 250
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 640</b>	<b>20 991</b>
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	13	44 042	19 311
<i>Långfristiga skulder</i>	14	39	79
		<b>44 081</b>	<b>19 390</b>
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	13	379	379
<i>Checkräkningskredit</i>	15	23	-
<i>Leverantörsskulder</i>		147	282
<i>Skatteskulder</i>		193	114
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	14,17	4 825	165
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	1 951	1 210
		<b>51 599</b>	<b>2 150</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>71 239</b>	<b>42 531</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	43 374	26 674
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-
<b>Summa</b>	<b>43 374</b>	<b>26 674</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Kassaflödesanalys

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 068	-105
Planmässiga avskrivningar		1 040	1 054
Realisationsresultat före transaktionskostnader		-25	718
Erhållen ränta		326	15
Erlagd ränta		-1 090	-3 229
		<b>-816</b>	<b>-1 547</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-816</b>	<b>-1 547</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
<i>Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar</i>		-26	-371
<i>Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder</i>		5 152	-6 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 311</b>	<b>-8 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	19	-39 345	-
Avyttring av dotterföretag	19	384	386
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	62 349
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-38 961</b>	<b>61 970</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		-	1 394
Amortering av låneskulder		-688	-43 810
Förändring av checkkredit		24 691	-19
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 003</b>	<b>-42 435</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 648</b>	<b>10 811</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>11 961</b>	<b>1 150</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 314</b>	<b>11 961</b>

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	NOT	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 731	242
Övriga intäkter	1	26	-
		<b>1 757</b>	<b>242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-139	-139
Övriga externa kostnader	3	-2 229	-2 708
Personalkostnader	2	-1 362	-879
Övriga rörelsekostnader		-2	-
		<b>-1 975</b>	<b>-3 484</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		381	2 351
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	1 263
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	976	838
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-635	-
		<b>-1 253</b>	<b>968</b>
Erhållet koncernbidrag		-	-
		<b>-1 253</b>	<b>968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 253</b>	<b>968</b>

# Balansräkning

	NOT	2015-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	7	-	-
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	8	-	-
		-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	10	11 373	50
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	9 988	7 110
		<b>21 361</b>	<b>7 160</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 361</b>	<b>7 160</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		1 411	200
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	-	-
<i>Övriga fordringar</i>		32	246
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		203	78
		<b>1 645</b>	<b>524</b>
<b>Kassa och bank</b>	18	<b>203</b>	<b>9 877</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 848</b>	<b>10 401</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 209</b>	<b>17 561</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (22 569 940 aktier)</i>		2 257	2 257
<i>Pågående nyemission</i>		-	-
<i>Reservfond</i>		2 290	2 289
		<b>4 547</b>	<b>4 546</b>
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>		4 484	4 484
<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>		2 343	3 596
		<b>6 827</b>	<b>8 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 374</b>	<b>12 626</b>
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		72	128
<i>Skulder till koncernföretag</i>	11	8 010	4 405
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	17	3 395	149
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	359	253
		<b>11 836</b>	<b>4 935</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 209</b>	<b>17 561</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och säkerheter för egna skulder	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Som komplementär i kommanditbolag	-	6 416
Borgensförbindelse för dotterbolags skuld	13 101	-
<b>Summa</b>	<b>13 101</b>	<b>6 416</b>

## Kassaflödesanalys

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 975	-3 484
Erhållen ränta		976	838
Erlagd ränta		-635	-
		<b>-1 634</b>	<b>-2 646</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 634</b>	<b>-2 646</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 122	2
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		3 297	7 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>541</b>	<b>5 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-11 323	-2 208
Förvärv av dotterföretag		381	3 723
Ökning av långfristig fodran mot koncernföretag		-2 878	1 263
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>2 778</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag		3 605	-
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader		-	1 394
Erhållna koncernbidrag		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 605</b>	<b>1 394</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 674</b>	<b>9 312</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 877</b>	<b>565</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>203</b>	<b>9 877</b>

# 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.

Hysesintäkter 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
El	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.

Uppskjutna skattefordringar/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 6.

## 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Inköp och försäljning inom koncernen**

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 74 (7) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 975 (838) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 196 (0) TSEK.



# Noter

## NOT 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren</b>		
Sverige, fastighetsförvaltning	4 663	6 410
Europa, licens- royaltyförsäljning och varor	-	26
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	233	200
	<b>4 922</b>	<b>6 636</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
<i>Sverige</i>	1 498	16
<i>Europa</i>	-	26
<i>Nordamerika</i>	233	200
	<b>1 731</b>	<b>242</b>

## NOT 2 Anställda och personalkostnader

	2015-01-01 - 2015-12-31		2014-01-01 - 2014-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Moderföretag</b>		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	849	674
Löner och andra ersättningar övriga anställda	53	-
Sociala kostnader	381	269
<i>Varav pensionskostnader <sup>1</sup></i>	65	53
<b>Dotterföretag</b>		
Löner och andra ersättningar	-	10
Sociala kostnader	-	3
<i>Varav pensionskostnader</i>	-	-
<b>Koncern</b>		
Löner och andra ersättningar	849	674
Sociala kostnader	381	269
<i>Varav pensionskostnader <sup>2</sup></i>	65	53

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 55 TSEK (fg år 53) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 65 TSEK (fg år 53) företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 548 (fg år 566) TSEK.

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej, undantaget 9 TSEK vilka kostnadsförts under året till styrelsens ordförande, för det arbete denne utfört utöver ordinarie styrelsearbete.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid ordinarie bolagsstämma 2014 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 96 (fg år 96) TSEK varav 60 (fg år 60) TSEK enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.

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

## NOT 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
BDO Göteborg AB (2015), Ernst & Young AB (2014)		
<i>Revisionsarvode</i>	63	199
<i>Övrigt arvode till revisor</i>	8	-
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>199</b>
<b>Moderföretag</b>		
BDO Göteborg AB (2015), Ernst & Young AB (2014)		
<i>Revisionsarvode</i>	18	97
<i>Övrigt arvode till revisor</i>	8	-
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>97</b>

## NOT 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	93	61
	<b>93</b>	<b>61</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	975	838
Ränteintäkter, övriga	1	-
	<b>976</b>	<b>838</b>

## NOT 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	1 090	3 229
	<b>1 090</b>	<b>3 229</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncern	195	-
Räntekostnader, övriga	441	-
	<b>635</b>	<b>-</b>

## NOT 6 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	99	10
Förändring av uppskjuten skatt	-105	-
	<b>-6</b>	<b>10</b>
<b>Moderföretag</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 7 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 338	21 338
	<b>21 338</b>	<b>21 338</b>
<b>Ackumulerade 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>	-	-

För verksamhet hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet inom Life science utvecklingskostnader till och med 1987 har i och med räkenskapsåret 2001 avskrivits i sin helhet. Övriga utvecklingskostnader har därefter fortlöpande belastat Bolagets resultat. Under 2001 anskaffade Bolaget dokumentation från Analytecon SA till en kostnad av 1 796 TSEK. Denna dokumentation var tänkt att ligga till grund för del av den tänkta registreringsfilen för Reumacon. Avskrivning har skett med 10% per år, dock att tillgången 2003 av försiktighetsskäl nedskrivits till 0 kr.

Bolaget har sedan 2013 vare sig forsknings- eller utvecklingskostnader.

## NOT 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 675	1 675
	<b>1 675</b>	<b>1 675</b>
<b>Ackumulerade 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>	-	-

Samtliga koncessioner, patent, licenser och varumärken avser Bolagets tidigare verksamhet inom Life science. Avskrivning enligt plan har skett med 10 % per år, dock att tillgången 2003 av försiktighetsskäl nedskrivits till 0 kr

## NOT 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Koncernen</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 890	82 767
Nyanskaffningar	40 978	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-55 877
	<b>67 867</b>	<b>26 890</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-455	-427
Avyttringar och utrangeringar	-	1 026
Årets avskrivning enligt plan	-1 030	-1 054
	<b>-1 485</b>	<b>-455</b>
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	1 996	13 722
Avyttringar och utrangeringar	-	-11 338
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-10	-388
Årets uppskrivningar	-	-
	<b>1 986</b>	<b>1 996</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 367</b>	<b>28 431</b>
Verkligt värde	75 000	30 300

### Beräkning av verkligt värde

Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till bokfört värde. Bolaget har under 2015 eller senast i samband med årsskiftet 2015–2016 genomfört en värdering av alla koncernens fastigheter av en extern, oberoende part. 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. 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.



## NOT 10 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	50	50
Inköp, koncerninterna	3 143	2 208
Inköp, externa	30 388	-
Resultat från kommanditandelar	-	32 401
Uttag från kommanditbolag	-	-4 559
	<b>33 581</b>	<b>30 100</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>	-	-
	-	-
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets nedskrivningar	-	-30 050
	-	-30 050
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 581</b>	<b>50</b>

### Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för det totala antalet aktier.

Slottsviken Julius 1 AB, Slottsviken Pionen 1 AB, Slottsviken Stationen 4 AB är under året förvärvade till att bli direkt ägda dotterföretag internt från Slottsviken Förvaltnings AB. Slottsviken Mellby Förvaltning AB, Slottsviken Verkmästaren 4 AB samt Slottsviken Mellby 11:2 Int AB (under året upplöst efter fusion) har förvärvats från extern säljare under året. Conpharm Industriförvaltnings AB har nybildats under året. Slottsviken Förvaltning AB är ett direkt ägt dotterbolag som i sin tur äger Slottsviken Akterskeppet AB.

Dotterföretag / Org.nr. / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	50
<i>Slottsviken Akterskeppet AB, 556315-0852, Göteborg</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>0</i>
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 Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	3 330
Slottsviken Verkmästaren 4 AB, 556710-0473, Göteborg	1 000	100	4 850
Conpharm Industriförvaltnings AB, 559023-2988, Göteborg	22 569 940	100	519
			<b>11 373</b>

## NOT 11 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Julius 1 KB	-	-
Långfristiga fordringar på Slottsviken Förvaltning AB	-	7 110
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	782	-
Långfristiga fordringar på Slottsviken Stationen AB	2 820	-
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	6 387	-
Kortfristiga fordringar på Akterskeppet Förvaltnings AB	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 988</b>	<b>7 110</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Julius 1 KB	-	4 405
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	5 877	-
Långfristiga skulder till Slottsviken Verkmästaren 4 AB	700	-
Långfristiga skulder till Slottsviken Mellby Förvaltning AB	786	-
Långfristiga skulder till Conpharm Industriförvaltning AB	522	-
Långfristiga skulder till Slottsviken Akterskeppet AB	125	-
	<b>8 010</b>	<b>4 405</b>

## NOT 12 Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2015-01-01	2 257	4 484	14 275
Koncernbildning	2 257	4 484	14 275
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital	-	-	391
Årets resultat	-	-	-1 767
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 367</b>
Transaktioner med koncernens närstående ägare	-	-	-
<b>Summa transaktioner med närstående ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Omföring mellan poster i eget kapital	-	-	-
<b>Summa omföringar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>2 257</b>	<b>4 484</b>	<b>12 899</b>

	Aktiekapital / Pågående nyemission	Reservfond	Över- kursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
<b>Moderföretaget</b>				
Ingående balans 2015-01-01	2 257	2 289	4 484	3 596
	<b>2 257</b>	<b>2 289</b>	<b>4 484</b>	<b>3 596</b>
Årets resultat	-	-	-	-1 253
	-	-	-	<b>-1 253</b>
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital	-	-	-	-
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>	-	-	-	-
Transaktioner med närstående ägare	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med närstående ägare</b>	-	-	-	-
Omföring mellan poster i eget kapital	-	-	-	-
<b>Summa omföringar</b>	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>2 257</b>	<b>2 289</b>	<b>4 484</b>	<b>2 343</b>

#### Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	5 059 000
B-aktier (röstvärde 1)	17 510 940
	<hr/>
	22 569 940

Aktiekapitalet uppgår till 2 256 994 kronor.

## NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 619	379	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	15 827	1 516	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	28 116	17 795	-	-
	<b>45 562</b>	<b>19 690</b>	-	-

## NOT 14 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	39	79	8 010	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-	-	-
	<b>39</b>	<b>79</b>	<b>8 010</b>	<b>-</b>

## NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100	-	-
Outnyttjad del	-5	-100	-	-
	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	1 361	776	-	-
Räntor	47	6	-	-
Personal och styrelse	288	118	288	118
Revision	55	172	40	72
Övriga poster	199	138	31	63
	<b>1 951</b>	<b>1 210</b>	<b>359</b>	<b>253</b>

## NOT 17 Transaktioner med närstående

Under året har inga transaktioner med närstående ägt rum.

## NOT 18 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	1 314	11 961
	<b>1 314</b>	<b>11 961</b>

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.

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	203	9 877
	<b>203</b>	<b>9 877</b>

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.

## NOT 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Under 2015 genomfördes inga avyttringar av bolag.

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Koncernen		
Verkligt värde av de avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	0	3 798
<i>Rörelsefordringar</i>	0	88
<i>Likvida medel</i>	0	77
<b>Summa tillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 963</b>
Lån	0	-2 010
Rörelseskulder	0	-1 188
<b>Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>-3 198</b>
Utbetald köpeskillning	0	765
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	-77
<b>Påverkan på likvida medel (Köpeskillning - likvida medel)</b>	<b>0</b>	<b>689</b>

Under 2015 genomfördes följande förvärv av bolag:

2015-07-17 Slottsviken Mellby Förvaltning AB

2015-07-17 Slottsviken Mellby 11:2 Int AB (senare upplöst genom fusion)

2015-10-01 Slottsviken Verkmästaren 4 AB

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förvärv av dotterföretag</b>		
Koncernen		
Verkligt värde av de förvärvade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande:		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	41 078	82 738
<i>Rörelsefordringar</i>	4 196	447
<i>Likvida medel</i>	2 943	1 304
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 217</b>	<b>84 489</b>
Lån	16 070	-72 933
Rörelseskulder	59	-6 268
<b>Summa skulder och avsättningar</b>	<b>16 129</b>	<b>-79 201</b>
Köpeskillning	30 388	5 288
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	2 943	-1 304
<b>Påverkan på likvida medel (Köpeskillning - likvida medel)</b>	<b>27 445</b>	<b>3 984</b>

Göteborg 29 mars 2016



Peter Hamnebo  
*Styrelseordförande*



Jakob Österberg  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*



Carl-Magnus Adolfsson  
*Styrelseledamot*

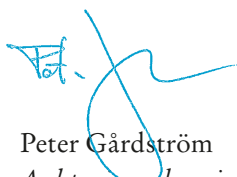


David Rönnergård  
*Styrelseledamot*



Tony Tonicton  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2016.



Peter Gårdström  
*Auktoriserad revisor*  
BDO GÖTEBORG AB

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

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20–47.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min 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 2015 och av dessas



finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

#### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) för år 2015.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

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

Göteborg den 29 mars 2016



Peter Gårdström  
*Auktoriserad revisor*

# Styrelse och ledning

---

Vid årsstämman den 27 mars 2015 valdes Peter Hamnebo, Carl-Magnus Adolfsson, Tony Tonicton, 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 CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:

I 386 051 A-aktier samt I 196 449 B-aktier, och genom närstående kapitalförsäkring ytterligare 140 000 B-aktier.

## **Peter Hamnebo** *Styrelseordförande*

Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam vid samt 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 CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:

536 876 B-aktier.

## **Carl-Magnus Adolfsson** *Styrelseledamot*

Carl-Magnus Adolfsson är ledamot i styrelsen sedan april 2011 och är född 1966. Han är bosatt utanför Kalmar och är verksam som företagare inom skogsnäringen.



### AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:

750 470 A-aktier och I 543 602 B-aktier.



**Tony Tonicton** *Styrelseledamot*

Tony Tonicton är medlem i styrelsen sedan årsstämman 27 mars 2015 och är född 1967. Han är bosatt i Stockholm och har mångårig erfarenhet av konsumentnära branscher och är sedan ett antal år verksam som företagare i hotell- och restaurangnäringen.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:

200 000 A-aktier och 2 000 000 B-aktier.



**David Rönnegard** *styrelseledamot*

David Rönnegard är ekonomie doktor och forskar och föreläser om bolagsstyrning, affärsetik och hållbarhetsfrågor.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:

0 A-aktier och 0 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: AktieTorgets insynsregister 2015-12-31.

## Valberedning

Vid årsstämman 2015 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (Bolagets styrelseordförande, sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson (representerande familjen Adolfsson), och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Valberedningen sammankallades i november 2015.

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

---

2016 MARS	Årsstämma	2016 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
12		17	
2016 AUG.	Delårsrapport (april–juni)	2016 NOV.	Delårsrapport (juli–september)
23		15	
2017 FEB.	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på <a href="http://www.slottsviken.se">www.slottsviken.se</a> .	
23			

## Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls tisdagen den 12 april 2016 klockan 15.00 i World Trade Center, Mässans Gata 18, 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 2016-04-06, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2016-04-06 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).

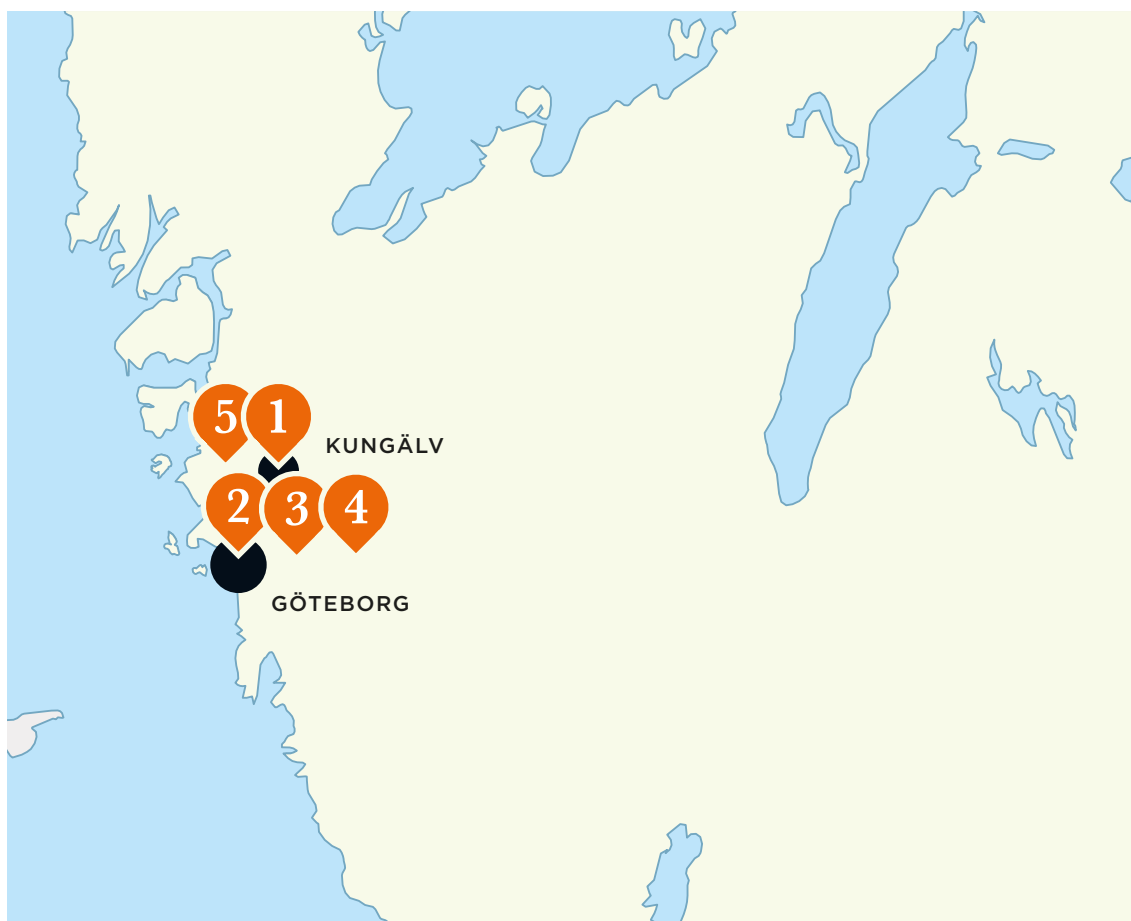
Vid anmälan skall aktieägarens (och, i förekommande fall, ombudets) namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella biträden som skall delta anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företes vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida [www.slottsviken.se](http://www.slottsviken.se). Den som företräder juridisk person skall uppvisa kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling, vilken utvisar behörig firmatecknare.

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 2016-04-06, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

Fullständig kallelse innehållande dagordning 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			
1. Stationen 4	1	Ytterby Torg 11-13	Kungälv	Q3 2013	2007	1053	200	-	-	-	1253	3D-fastighet	14,8
2. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkotttegatan 1	Möndal	Q2 2013	1982	-	-	444	-	-	444	996	2,1
3. Mellby 11:2	1	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	1987,1989	-	-	-	-	2888	2888	8171	11,5
4. Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)	2	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	2003,2004	-	-	-	-	1774	1774	5760	3,0
5. Verkmästaren 4	1	Teknikergatan 5	Kungälv	Q4 2015	2008	-	-	-	1208	-	1208	4042	0
<b>Summa</b>	<b>7</b>				<b>1997</b>	<b>1053</b>	<b>200</b>	<b>444</b>	<b>1208</b>	<b>4662</b>	<b>7567</b>	<b>18969</b>	<b>31,4</b>





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