



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET

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

Innehållsförteckning

2021 i korthet	2
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	6
Fastighetsförvaltning	8
Aktien	16
Förvaltningsberättelse	20
Räkenskaper för koncernen	27
Räkenskaper för moderbolaget	31
Noter	35
Revisionsberättelse	48
Styrelse och ledning	52
Finansiell kalender	54
Fastighetsförteckning	55
Definitioner	56

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

2021 i korthet

Resultat och ställning

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har tillfredsställande soliditet. Den bokförda soliditeten uppgick vid årsskiftet till 42 % (43 %), och soliditet baserat på verkliga värden uppgick vid samma tidpunkt till 51 % (51 %). Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 47 % (51 %). Resultat efter skatt och avdrag för minoritetsintresse uppgick till 533 TSEK (-1 497 TSEK).

Förvaltning av överskottslikviditet

Slottsvikens Fastighetsaktiebolags överskottslikviditet förvaltas via ett samriskbolag i noterade aktier med fokus på, men inte uteslutande, fastighetsanknutna bolag. Största innehav utgörs på balansdagen av 250 000 aktier i Link Prop Investment motsvarande 17 %.

Covid-19

Bolaget följer nogsamt utvecklingen kring följderna av Covid-19-pandemin. Hitintills har effekterna för Bolaget varit begränsade genom de åtgärder som Bolaget har vidtagit för att minska kostnader.

Substansvärde

Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att beredavinsttillsina 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 värdförändringar som sker i fastigheterna anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,44 kr (1,30 kr) per aktie. Sedan 2013, då en enhällig årsstämma fattade beslutet att koncentrera verksamheten till fastigheter, har substansvärdet ökat med 168 procent.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen fortlöper enligt plan och Bolaget fortsätter att investera i förädling och standardhöjande underhåll. Som en del i detta arbete ingår att omförhandla befintliga hyresavtal.

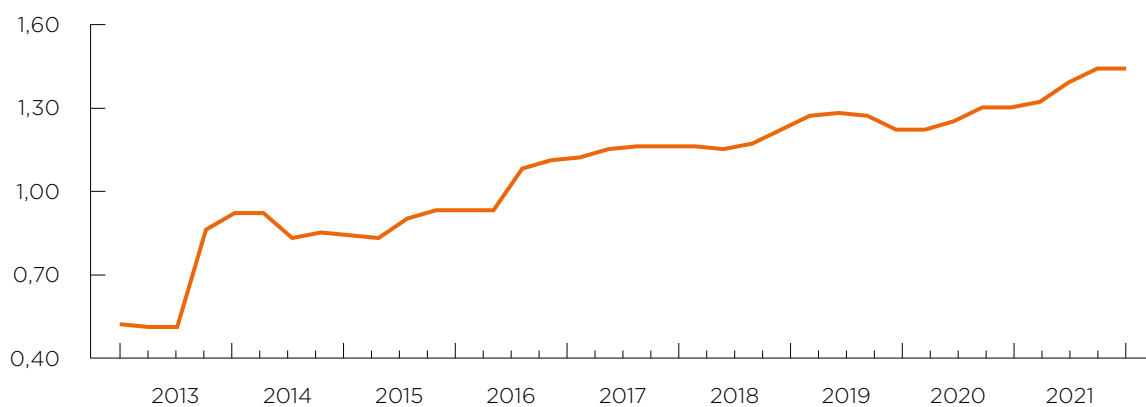
Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2022 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021.

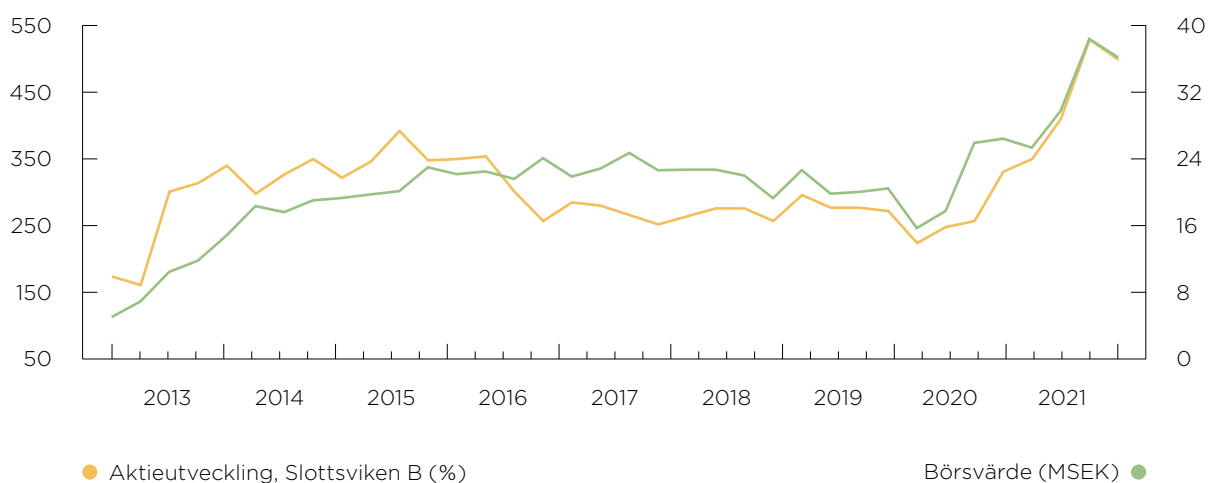
Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Substansvärde, per aktie*	1,44	1,30	1,22	1,22	1,16 kr
Intäkter	6,7 MSEK	6,7 MSEK	22 MSEK	7,0 MSEK	7,9 MSEK
Resultat efter skatt, per aktie	0,02 kr	-0,03 kr	0,08 kr	0,20 kr	-0,01 kr
Förvaltningsarea	6 700 m ²	6 500 m ²	7 000 m ²	6 700 m ²	7 600 m ²
Fastigheternas marknadsvärde	55 MSEK	54 MSEK	57 MSEK	60 MSEK	83 MSEK
Aktiekurs SLOTT B, förändring under året	51 %	26 %	5 %	2 %	-2 %
Fastigheternas belåningsgrad	47 %	51 %	48 %	43 %	54 %

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

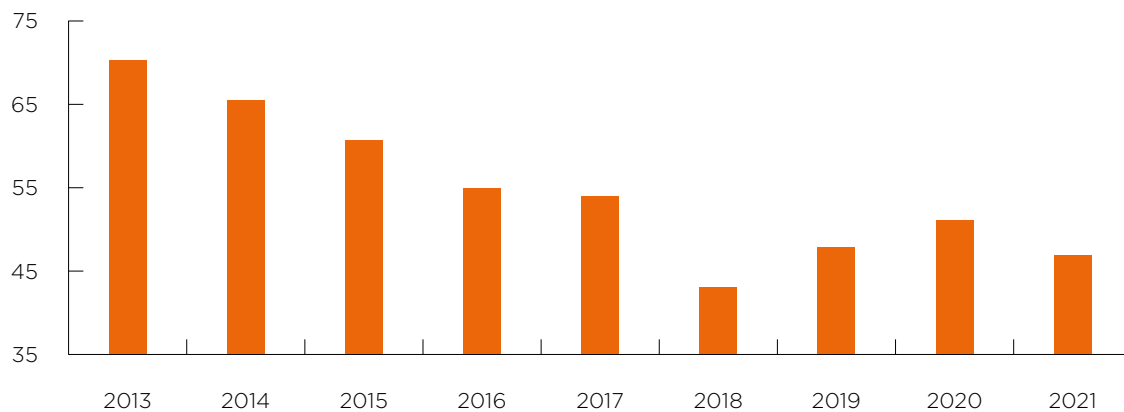
Substansvärde, per aktie



Aktieutveckling & börsvärde



Fastigheternas belåningsgrad



VD har ordet

Ett starkt Slottsviken i en orolig omvärld

Även 2021 har varit starkt dominerat av Covid-19-pandemin, och även detta år har såväl Sveriges som övriga västvärldens stimulanspaket varit omfattande. Liksom föregående år har detta också gjort att de negativa effekterna på ekonomin har kunnat begränsas. När dessa rader skrivs är läget ett annat. Ryssland har invaderat Ukraina och delar av Europa befinner sig därmed i krig. Talesättet »ur askan i elden« har aktualiserats. Inflationen har ökat i allmänhet och rörande el- och bränslepriserna i synnerhet. Ett rimligt antagande är därvid att ävensom räntorna kommer att öka framöver. Samtidigt har Rysslands invasionskrig i Ukraina förstärkt de försörjningskedjeproblem som föreligger. En utmaning således för de som styr makropolitiken.

Med detta sagt så är påverkan för Slottsvikens del begränsad. Fastighetsbranschen har lärt av historien och hyresavtalen är inflationsjusterade som standard. Slottsvikens belåningsgrad avseende fastighetskrediterna är 47 % vilket är tillfredsställande och hanterbart även vid räntehöjningar. I tider av hög inflation känns det också tryggt att äga reala tillgångar. För att begränsa effekterna av såväl Covid-19-pandemin som Ukrainakriget har Slottsviken också genomfört kostnadsbesparande åtgärder.

Under året har fokus legat på att förädla befintligt fastighetsbestånd snarare än att genomföra nya förvärv. Förädlingen av befintligt bestånd väntas på sikt leda till högre hyresintäkter och lägre kostnader. Som en del i detta arbete ingår exempelvis att omförhandla befintliga hyresavtal och att investera i standardhöjande underhållsåtgärder. I en orolig omvärld i förändring känner jag mig därför trygg med ett starkt Slottsviken, och ser fram emot ännu ett produktivt år!



Jakob Österberg
Verkställande direktör

SLOTTSVIKEN FASTIGHETS AKTIEBOLAG (PUBL) | GÖTEBORG I APRIL 2022

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 bygga upp ett större fastighetsbestånd.

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 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.

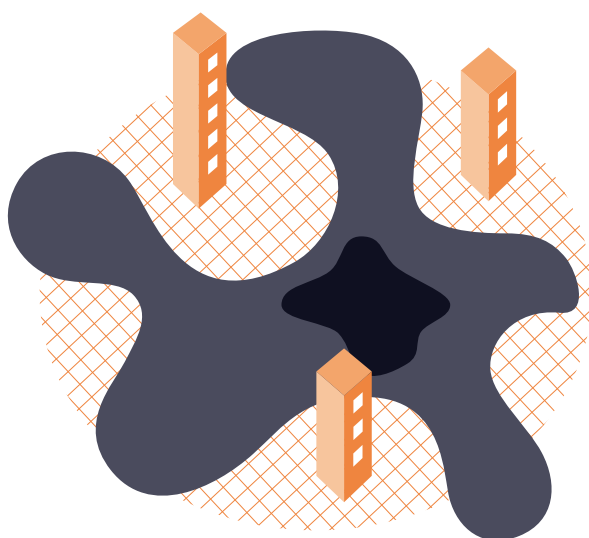
Sedan 2013 fokuseras verksamheten i Slottsviken Fastighetsaktiebolag fullt ut på fastighetsförvaltning och har för närvarande en portfölj med fastigheter i västra Sverige.

Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 55 (54) MSEK. Helårsekivalenten avseende hyresintäkterna har vid räkenskapsårets utgång uppgått till 6 (6) MSEK. Förvaltd area uppgick vid utgången av 2021 till 6 700 (6 700) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 6 procent, verkstad och industri 76 procent samt logistik 18 procent.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter, helårsbasis	6 MSEK	6 MSEK	8 MSEK	7 MSEK	8 MSEK
Fastighetsbeståndets värde	55 MSEK	54 MSEK	57 MSEK	60 MSEK	83 MSEK
Värdeförändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+15 %	+15 %	+8 %	+13 %	+22 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	3	3	4	4	4
Antal kvadratmeter i beståndet	6 700 m ²	6 700 m ²	7 000 m ²	6 700 m ²	7 600 m ²
Fastigheternas belåningsgrad	47 %	51 %	48 %	43 %	54 %

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 55 (54) MSEK vid utgången av 2021. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 47 (47) MSEK. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 7 (6) MSEK, vilket motsvarar 17 (15) procent.



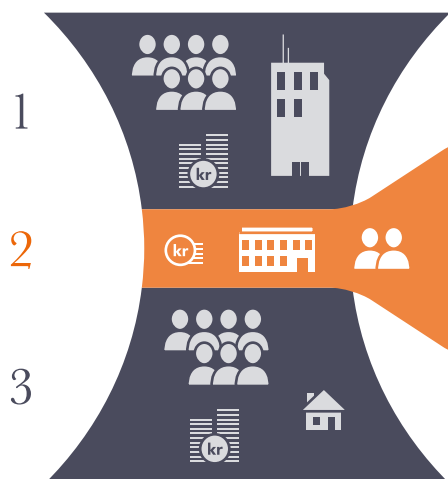
- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden

55 MSEK

är fastighetsbeståndets substansvärde

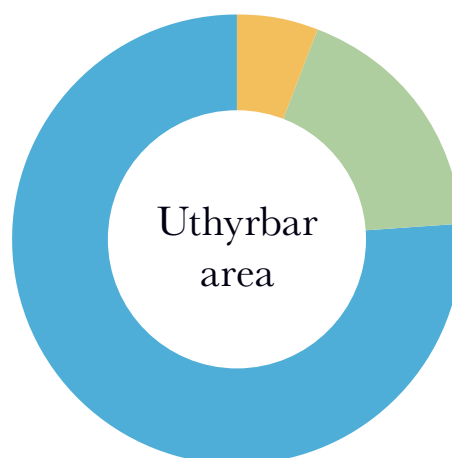
6 MSEK

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 m² trots likvärdiga hyresnivåer.

- Handel (6 %) ●
- Logistik (18 %) ●
- Verkstad och industri (76 %) ●



Söker aktivt förvärvsobjekt

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

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

Unik förvärvsexpertis inom valt segment

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

Finansiella resurser för expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har det större företagens möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter 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 2015 industrilokaler i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Lokalerna inrymmer såväl småindustri- som verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille Kommun.

Fastighetsbeteckning	Mellby 11:2	Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)
Adress	Järnringen 46-52	Järnringen 46-52
Byggår	1987, 1989	2003, 2004
Lokalarea	3 100 m ²	2 000 m ²
Tomtareal	8 200 m ²	5 800 m ²
Förvärvsår	2015	2015
Taxeringsvärde	12 MSEK	3 MSEK

Modern handels- och logistikfastighet i centrala Kungälv

Fastigheten Kungälv Verkmästaren 4 förvärvades 2015 och är belägen i centralt i ett expansivt område av Kungälv, som ligger längs E6 25 km norr om Göteborg. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om cirka 1200 kvm, och har ett bra skyltläge samt har närhet till allmänna kommunikationer. Fastighetens disposition är generisk och lämplig för såväl handel, logistik lättindustri såväl som butik.



Fastighetsbeteckning	Verkmästaren 4
Adress	Teknikergatan 5
Byggår	2008
Lokalarea	1 200 m ²
Tomtareal	4 000 m ²
Förvärvsår	2015
Taxeringsvärde	0 MSEK (specialenhet, kommunikationsbyggnad)

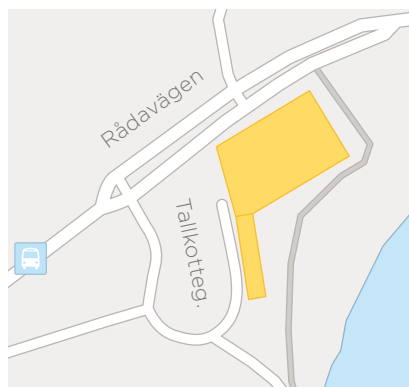


Kommersiella fastigheter i Mölndal

I Mölndal äger Slottsviken ett närcentrum vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde, där det nyligen färdigställts ytterligare 270 bostäder och mer bostäder planeras samt är under uppförande. Allmänna kommunikationer finns intill fastigheten.

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

Fastighetsbeteckning	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
Adress	Talkottegatan 1
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtareal	1 000 m ²
Förvärvsår	2013
Taxeringsvärde	2 MSEK



Pågående projekt



Skra Bro på Hisingen

Slottsviken tilldelades under 2016, tillsammans med D OFFICE arkitekter AB, markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Slottsviken ska tillsammans med D OFFICE arkitekter utveckla och bygga ett 20-tal radhus som bostadsrätter. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Visionen för Skra Bro är ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Arbetet med detaljplan har påbörjats under 2020 och pågår alltjämt. Detaljplanen är beräknad att gå ut på samråd under andra halvåret 2022.



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 alljämt försenat.

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 handlades fram till den 5 februari 2021 under kortnamnet SLOTT A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av SERIE B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0000102857.

Vid utgången av 2021 noterades bolagets B-aktie till 1,07 kr (0,73 kr), vilket innebär en värdeökning med 47 procent för året som helhet. Högsta betalkurs var 1,50 kr den 25 augusti 2021 och lägsta betalkurs var 0,66 kr den 7 och 11 januari respektive 1 mars 2021. Totalt omsattes 14,5 (18,9) miljoner B-aktier under 2021, vilket motsvarar 50 (65) procent av antalet utestående B-aktier.

Likviditetsgarant

Sedermåra Fondkommission 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 och upphörde efter räkenskapsårets slut, 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 1 201 (1 325) aktieägare den 30 december 2021. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 63,62 % av rösterna och 33,35 % av kapitalet och PXL Perfect AB med 11,81 % av rösterna respektive 20,59 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

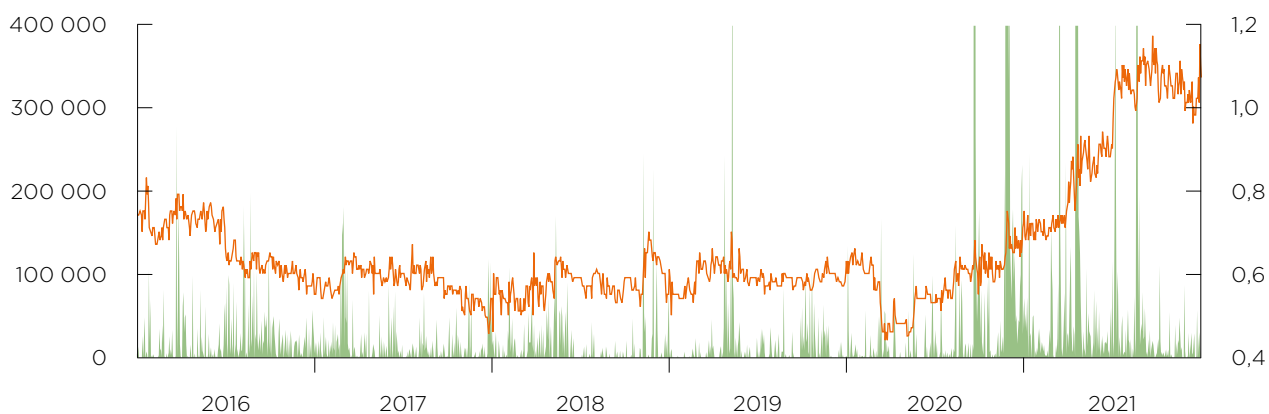
Information till aktiemarknaden

Slottsviken Fastighetsaktiebolags information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om Slottsviken Fastigheter, den finansiella utvecklingen och aktien.

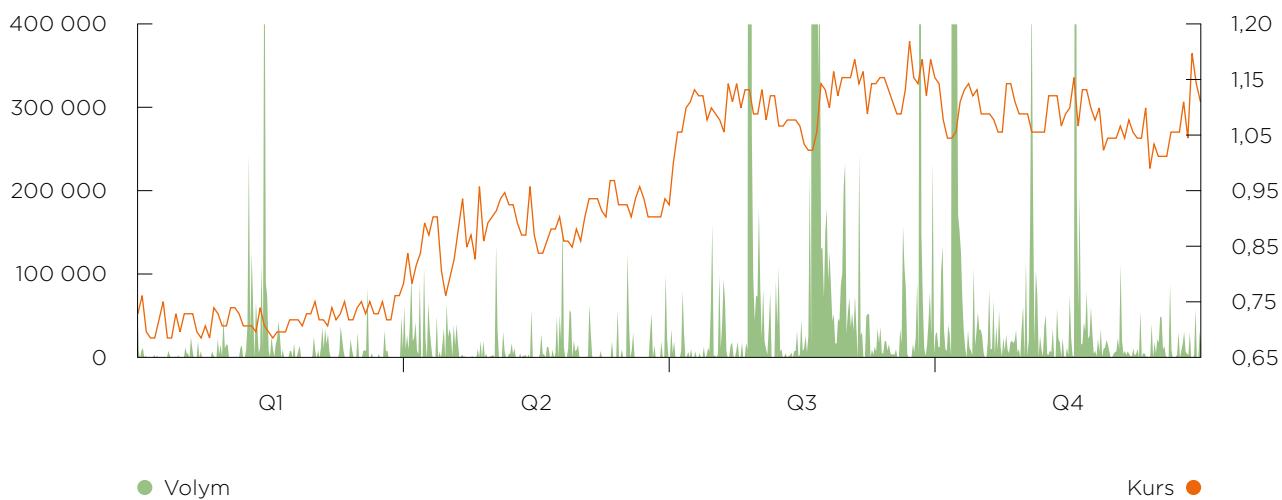
Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2022 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021.

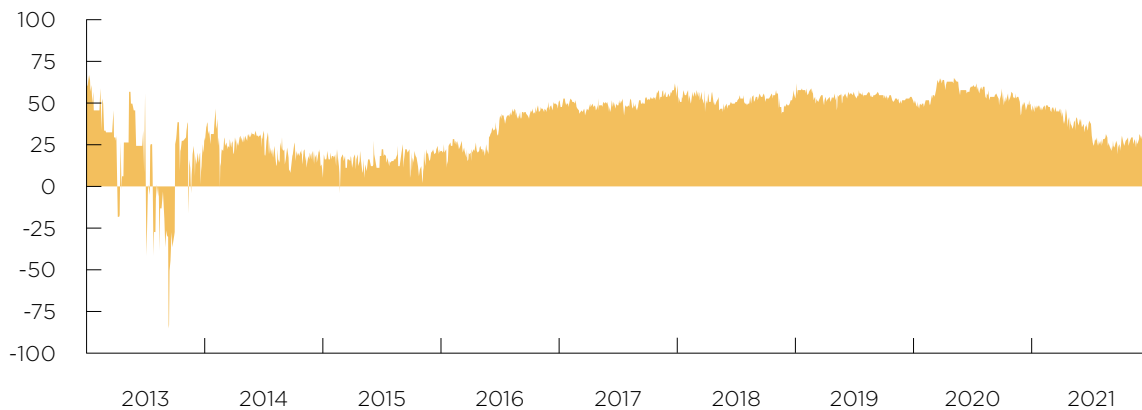
Slottsviken B, översikt sex år



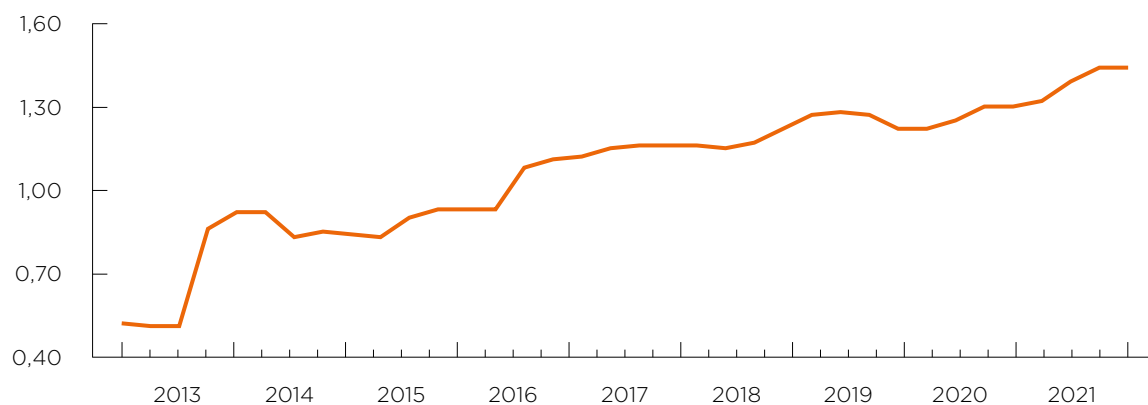
Slottsviken B, översikt ett år



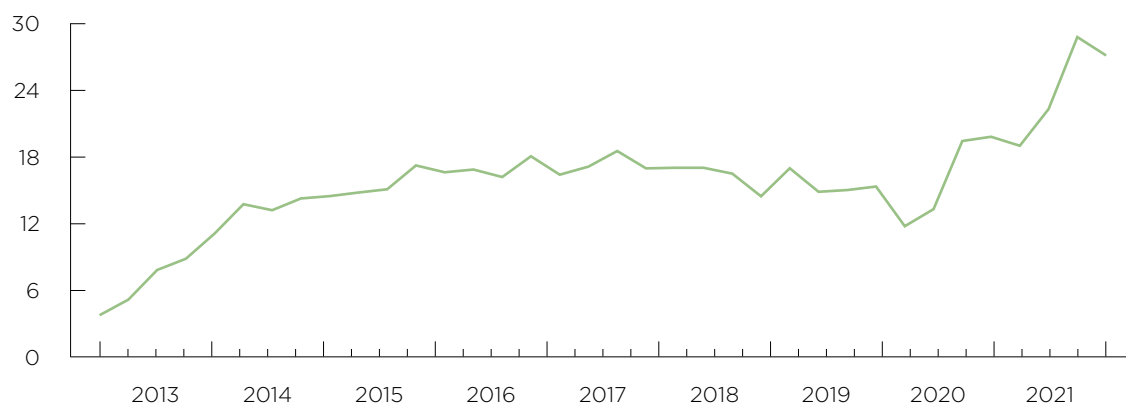
Substansrabatt (%)



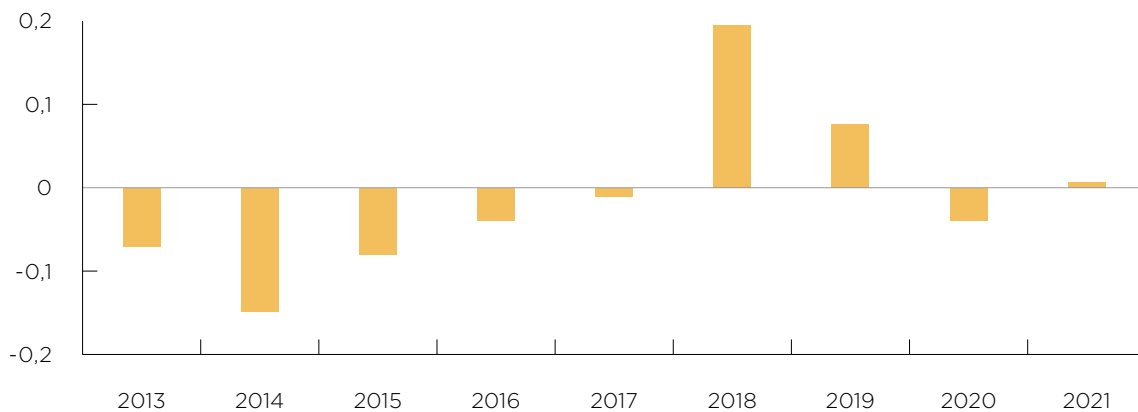
Substansvärde, per aktie (SEK)



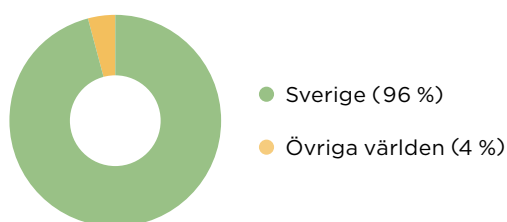
Börsvärde (MSEK)



Resultat per aktie (SEK)



Ägarstruktur



Slottsvikens tio största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	33,35	63,62
PXL Perfect AB	26,50	11,81
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	7,93	3,54
H3O Holding AB	4,83	2,15
Sören Maxén	1,87	0,83
Peter Österberg	1,62	0,72
Swedbank Försäkring AB	1,38	0,61
Daniel Stensiö	0,97	0,43
Erik Stenberg	0,90	0,40
Michael Stensiö	0,89	0,40
Summa Slottsvikens tio största ägare	80,24	84,52

Innehav	Antal ägare	SLOTT A	SLOTT B	Innehav (%)	Röster (%)
1 - 200	362	13 828	22 946	0,11	0,21
201 - 1 000	360	49 082	165 778	0,63	0,86
1001 - 2 000	161	53 877	202 364	0,76	0,98
2 001 - 10 000	197	175 931	830 586	2,97	3,41
10 001 - 20 000	52	125 571	670 087	2,35	2,53
20 001 - 100 000	48	145 395	2 053 322	6,49	4,62
100 001 - 200 000	6	0	858 924	2,54	1,13
200 001 - 1 000 000	11	0	3 906 111	11,54	5,14
1 000 001 -	4	4 117 315	20 463 793	72,61	81,12
Summa	1 201	4 680 999	29 173 911	100	100

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel %	Kapitalandel %
SLOTT A	4 680 999	10	46 609 990	62	14
SLOTT B	29 173 911	1	29 173 911	38	86
Summa	33 854 910		75 783 901	100	100

Källa: Euroclear per den 30 december 2021.

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 2021-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4. Bolaget är ävensom dotterbolag till Lackarebäck Holding AB som innehar 33,35 % av kapitalet och 63,62 % av rösterna.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har påverkats av följderna kring Covid-19-pandemin främst genom en svagare nyuthyrning. Effekterna har emellertid kunnat begränsas av de kostnadsminskande åtgärder som Bolaget har vidtagit.

Slottsvikens A-aktie avnoterades från Spotlight Stock Market den 5 februari 2021. Bolagets B-aktie påverkas inte och är fortsatt noterad. Under räkenskapsåret har totalt 378 001 A-aktier omstämplats till B-aktier.

Flerårsöversikt

Moderföretaget	2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter, MSEK	1,3	1,1	16,6	1,7	2,5
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,3	8,7	2,5	-2,7	-2,7
Balansomslutning, MSEK	26,0	37,9	38,5	40,6	38,5
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	0,7	0,1	8,4	0,9	0,1
Soliditet, bokförda värden %	92	90	95	87	89
Medelantal anställda	2	1	1	1	1

Koncernen	2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter, MSEK	7,9	7,0	22,2	6,7	6,7
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-0,5	6,7	2,6	-1,3	1,3
Balansomslutning, MSEK	72,3	68,1	65,1	73,8	77,9
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, MSEK	3,4	1,0	11,1	1,6	0,5
Soliditet, bokförda värden %	33	45	51	43	42
Medelantal anställda	2	1	1	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2021 (2020) uppgick för moderbolaget till 2 533 TSEK (1 650), och för koncernen 6 697 TSEK (6 716). Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till -863 TSEK (-2 716), och för koncernen till 1 285 TSEK (-1 251).

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, 4 680 999 st, och av serie B 29 173 911. Aktier av SERIE A innehar röstvärde 10, och handlades fram till 5 februari 2021 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 21 april 2021 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 33,35 % av kapitalet och 63,62 % av rösterna samt PXL Perfect AB med 26,5 % av kapitalet och 11,81 % av rösterna.

Eget kapital 2021

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	3 385	2 290	9 469	20 040
Årets resultat	0	0	0	-942
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	2 290	9 469	20 040
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0	0
Eget kapital 2021-12-31	3 385	2 290	9 469	19 098

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjuttet kapital	Annat eget kap. inkl. årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	3 385	9 469	18 879
Årets resultat	0	0	553
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	9 469	19 433
Transaktioner med koncernens närstående ägare	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	0	0	0
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
Summa omföringar	0	0	0
Eget kapital 2021-12-31	3 385	9 469	19 433
Minoritetsintressen	0	0	767
Totalt eget kapital 2021-12-31	3 385	9 496	20 200

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	4 680 999
B-aktier (röstvärde 1)	29 173 911
	33 854 910

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 3 385 491 kronor.

Förväntad framtida utveckling

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget fyra 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 pantträtt 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.

Krig

Efter periodens utgång har krig utbrutit i Ukraina, vilket kan få betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har ännu inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

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

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 28 567 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	28 567 TSEK
Summa	<hr/> 28 567 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2021 och ställningen per 2021-12-31 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	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 534	6 441
Övriga intäkter	2	162	275
Summa intäkter		6 697	6 716
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 937	-2 862
Handelsvaror		-639	-150
Övriga externa kostnader	4	-2 495	-2 620
Personalkostnader	3	-1 052	-1 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892	-1 232
Övriga rörelsekostnader		0	-221
Rörelseresultat		-318	-1 406
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	200	-2
Resultat från dotterbolag		145	0
Resultat från intresseföretag		1 888	872
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-631	-715
Resultat efter finansiella poster		1 285	-1 251
Resultat före skatt		1 285	-1 251
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		1 285	-1 251
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		553	-1 497
Minoritetsintresse		731	246

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Immatriella anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	8	0	0
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	9	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	10	41 282	41 447
<i>Maskiner och inventarier</i>		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>		33 922	26 552
<i>Fordringar i intresseföretag</i>		0	0
<i>Övriga långfristiga värdepappersinnehav</i>		0	0
<i>Långfristiga fordringar</i>		0	0
Summa anläggningstillgångar		75 205	67 999
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av handelsvaror</i>		0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		1 784	562
<i>Skattefordringar</i>		191	190
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		68	3 159
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		116	219
Kassa och bank			
<i>Banktillgodohavanden</i>	17	505	1 621
Summa omsättningstillgångar		2 664	5 751
Summa tillgångar		77 868	73 750

Eget kapital och skulder	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		19 433	18 879
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		32 289	31 734
Minoritetsintressen		767	458
Summa eget kapital		33 055	32 192
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 460	25 758
Långfristiga skulder	14	12 588	7 297
Summa långfristiga skulder		37 048	33 054
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	1 250	1 200
Checkräkningskredit	15	0	0
Leverantörsskulder		1 259	974
Skatteskulder		219	236
Övriga kortfristiga skulder		2 207	3 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 829	2 229
Summa kortfristiga skulder		7 765	8 504
Summa skulder		44 813	41 558
Summa eget kapital och skulder		77 868	73 750

Kassaflödesanalys

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-318	-1 406
Planmässiga avskrivningar		892	1 232
Utrangering av anläggningstillgångar		345	0
Erhållen ränta		0	-2
Erlagd ränta		-631	-715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		288	-891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		1 971	-2 484
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-789	3 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 471	-157
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-727	0
Avyttring av anläggningstillgångar		0	6 815
Investeringar i intresseföretag		-7 371	-23 774
Mottagna utdelningar		1 888	872
Lämnade utdelningar, minoritetns andel		-421	0
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar		0	60
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 631	-16 026
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 247	-532
Nyemission		0	0
Nyupptagna låneskulder		5 291	7 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 044	6 664
Årets kassaflöde		-1 116	-9 519
Likvida medel vid årets början		1 621	11 140
Likvida medel vid årets slut		505	1 621

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

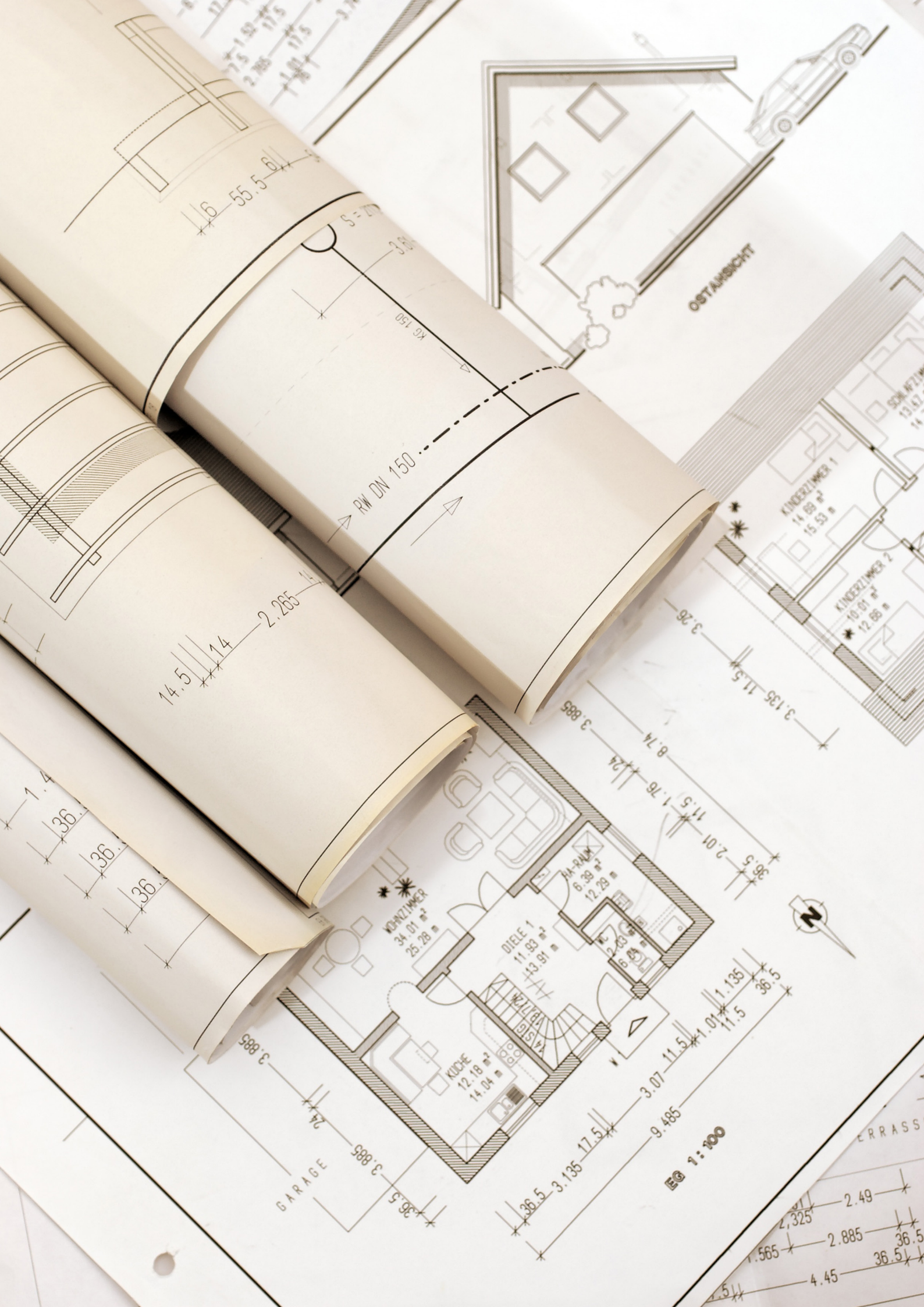
	NOT	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 370	1 390
Övriga intäkter	2	162	260
Summa intäkter		2 533	1 650
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-639	-150
Övriga externa kostnader	4	-2 113	-2 458
Personalkostnader	3	-1 052	-1 037
Övriga rörelsekostnader		0	-14
Rörelseresultat		-1 272	-2 008
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		144	-559
Resultat från andelar i intresseföretag		66	-149
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	200	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1	0
Resultat efter finansiella poster		-863	-2 716
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-79	1 400
Resultat före skatt		-942	-1 316
Skatt			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-942	-1 316

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Pågående byggnadsprojekt</i>		108	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	10 711	10 660
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	12	26 709	20 580
<i>Andelar i intresseföretag</i>		0	4 734
<i>Övriga långfristiga värdepappersinnehav</i>		0	0
<i>Fordringar hos intresseföretag</i>		0	0
<i>Andra långfristiga fordringar</i>		0	3 064
Summa anläggningstillgångar		37 529	39 104
Omsättningstillgångar			
Varulager			
<i>Lager av handelsvaror</i>		0	0
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		718	61
<i>Skattefordringar</i>		13	33
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		50	281
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		38	173
Kassa och bank	17	129	906
Summa omsättningstillgångar		967	1 454
Summa tillgångar		38 496	40 557
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 854 910 aktier)		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		2 290	2 290
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 469	9 469
Balanserat resultat		20 039	21 356
Årets resultat		-942	-1 316
Summa eget kapital		34 242	35 184
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	829	379
Summa långfristiga skulder		829	379
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		822	855
Övriga kortfristiga skulder		1 796	3 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	808	745
Summa kortfristiga skulder		3 426	4 994
Summa skulder		4 255	5 373
Summa eget kapital och skulder		38 496	40 557

Kassaflödesanalys

NOT	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 272	-2 008
<i>Resultat från dotterbolag</i>	144	-559
<i>Resultat i intresseföretag</i>	66	-149
Erhållen ränta	200	0
Erlagd ränta	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-863	-2 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-272	-203
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-1 587	3 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 722	858
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-51	432
Investering i intressebolag	-42	-2 356
Utdelningar från dotterbolag	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	4 734	0
Erhållna koncernbidrag	1 400	1 400
Förändring av långfristig fordran mot koncernbolag	-1 479	-4 408
Förändring av långfristig fordran mot intressebolag	-6 129	60
Förändring av övrig långfristig fordran	0	-3 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 496	-7 936
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till koncernföretag	450	-373
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	450	-373
Årets kassaflöde	-776	-7 452
Likvida medel vid årets början	905	8 358
Likvida medel vid årets slut	129	905



OSTANSICHT

KIDZIMMER 1
14.89 m²
15.53 m

KIDZIMMER 2
10.01 m²
12.88 m

KIDZIMMER
34.01 m²
25.28 m

DIELE 1
11.93 m²
13.91 m

KÜCHE
12.18 m²
14.04 m

WALZST.
11.93 m²
13.91 m

WASIG
6.05 m²
6.05 m

BA-RUM
6.39 m²
12.29 m

GARAGE

EG 1:100

TERRASS

Noter

NOT **1** Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värderingsprinciper mm

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

Intäktsredovisning

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

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.

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 0 (0) procent av inköpen och 49 (66) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

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

NOT 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	5 565	5 965
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	969	476
	6 534	6 441
Moderföretag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	1 401	914
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	969	476
	2 370	1 390

NOT 3 Anställda och personalkostnader

Moderföretag	2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
Dotterföretag				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	1	1	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	879	855
Löner och andra ersättningar övriga anställda	74	125
Sociala kostnader	378	251
<i>Varav pensionskostnader ¹</i>	66	62
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	953	980
Sociala kostnader	378	251
<i>Varav pensionskostnader ²</i>	66	62

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 62 TSEK (60 TSEK föregående år) företagets VD.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 62 TSEK (60) företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 607 TSEK (574).

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2021 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 273 TSEK (267), varav 136 TSEK (134) enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.

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

NOT 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	22	304
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	195	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
	217	304
Moderföretag		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	-62	176
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	120	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
	58	176

NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	200	0
	200	0
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	200	0
	200	0

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	631	715
	631	715
Moderföretag		
Räntekostnader, koncern	0	0
Räntekostnader, övriga	0	0
	0	0

NOT 7 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	0
Moderföretag		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	0

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

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

NOT 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	21 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	-21 338	-21 338
Redovisat värde vid årets slut	0	0

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

NOT 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	1 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	0	0

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

NOT 10 Byggnader och mark

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 969	54 474
Nyanskaffningar	656	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-6 778
	48 625	47 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 451	-5 420
Avyttringar och utrangeringar	0	-1 231
Årets avskrivning enligt plan	-892	200
	-7 343	-6 451
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	0	0
Årets uppskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	41 282	41 518
Verkligt värde	54 693	53 367

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	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	10 660	10 691
Förvärv	51	137
Aktieägartillskott	0	400
Avyttring	0	-50
Fusion	0	-519
	10 711	10 660
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	0	0
	0	0
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 711	10 660

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 Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	350
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	3 260
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	1 550
Slottsviken Verkmästaren 4 AB, 556710-0473, Göteborg	1 000	100	4 920
SMART Community Skra Bro AB, 559129-5554, Göteborg	50 000	100	391
Klippörn AB, 559247-6187, Göteborg	189 155	61	189
			10 711

NOT 12 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Klippörn AB	18 928	13 351
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	3 297	2 289
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 652	1 558
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	2 518	2 860
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	314	522
Redovisat värde vid årets slut	26 709	20 580
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	495	32
Långfristiga skulder till SMART Community Skra Bro AB	334	347
Redovisat värde vid årets slut	829	379

NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 250	1 200	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 000	4 800	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	19 460	20 958	0	0
	25 710	26 958	0	0

NOT 14 Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	12 588	7 297	0	0
	12 588	7 297	0	0

NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	1 750	0	0	0
Nyttjad del	0	0	0	0
	1 750	0	0	0

NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	1 592	1 250	71	0
Räntor	99	124	0	0
Personal och styrelse	567	525	567	525
Revision	195	160	120	160
Övriga poster	376	140	50	60
	2 829	2 199	808	745

NOT 17 Likvida medel

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	505	1 621
	505	1 621
Moderföretag	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	129	905
	129	905

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 18 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 574	34 574
	34 574	34 574
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0
Moderföretag	2021-12-31	2020-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	0
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB	14 550	15 000
Borgensåtagande för Slottsviken Verkmästaren 4 AB	8 760	9 660
	23 310	24 560

NOT 19 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 kontorslokaler. Under året uppgick dessa till 178 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Daniel Stensiö är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Stensiö 29,5 % av utestående aktier och kontrollerar 13,2 % av bolagets röster. Slottsviken har uppdragsavtal med Kaiser Advokatbyrå som ägs av Peter Hamnebo. Under året uppgick kostnaderna till 242 TSEK. Peter Hamnebo är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger

Hamnebo 5,1 % av utestående aktier och kontrollerar 2,3 % av bolagets röster. Slottsviken har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelsen samt övrig personal som gör utlägg i tjänsten. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Jakob Österberg äger tillsammans med bolag 35,7 % av utestående aktier och kontrollerar 64,6 % av bolagets röster och Fredrik Österberg äger tillsammans med bolag 33,4 % av utestående aktier och kontrollerar 63,6 % av bolagets röster.

NOT **20** Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har krig utbrutit i Ukraina, vilket kan få betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har ännu inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

Göteborg 8 april 2022



Peter Hamnebo
Styrelseledamot



Jakob Österberg
Verkställande direktör



Daniel Stensiö
Styrelseledamot



Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2022



Daniel Haglund
Auktoriserad revisor
KPMG 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 2021. 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 2021 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som

användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för 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 2021 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 Revisorns 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8 april 2022

KPMG AB



Daniel Haglund
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2021 valdes Jakob Österberg, Peter Hamnebo, 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:

4 117 707 A-aktier samt 7 953 948 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 1 729 245 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:

4 117 707 A-aktier och 7 623 047 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:

o A-aktier och 10 000 000 B-aktier.

KÄLLA AKTIEINNEHAV: till Bolaget rapporterat innehav per 2021-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2021 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (sammankallande), Daniel Stensiö (PXL Perfect AB) och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding AB). Valberedningen sammankallades under våren 2022.

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 KPMG AB (BOX 11 908, 404 39 Göteborg) med Daniel Haglund som huvudansvarig revisor. Daniel Haglund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Finansiell kalender

2022 APRIL	Årsstämma	2022 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
22		19	
2022 AUG.	Delårsrapport (januari–juni)	2022 OKT.	Delårsrapport (januari–september)
24		28	
2023 FEB.	Bokslutskommuniké	Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på www.slottsviken.se .	
27			

Årsstämma

Årsstämma i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) hålls den 22 april 2022 klockan 14.00 i World Trade Center, Mässans Gata 10, Göteborg. Rösträtsregistrering påbörjas klockan 13.45.

Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2022-04-12, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2022-04-15 KL 15 per post till Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg, per telefon till 018-19 49 50 eller per e-post till info@slottsviken.se.

Vid anmälan skall aktieägarens (och, i förekommande fall, ombudets) namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella biträden som skall delta anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företes vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.slottsviken.se. Den som företräder juridisk person skall uppvisa kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling, vilken utvisar behörig 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 rösträtsregistrering, måste vara genomförd senast 2022-04-12, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

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

Fastighetsförteckning

Fastighet	Antal	Gatuadress	Ort	Förvärvs- tidpunkt	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m ²)			Total yta (kvm)	Tomtarea (kvm)	Tax.värde (MSEK)
						Handel	Logistik	Industri/ Verkstad			
1. Verkmästaren 4	1	Teknikergatan 5	Kungälv	Q4 2015	2008	-	1200	-	1200	4 000	0
2. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkotttegatan 1	Mölnådal	Q2 2013	1982	400	-	-	400	1 000	2
3. Mellby 11:2	1	Järnringen 50-52	Partille	Q3 2015	1987, 1989	-	-	3 100	3 100	8 200	12
4. Del av Mellby 11:1, 4:69 (arrende)	2	Järnringen 46-48	Partille	Q3 2015	2003, 2004	-	-	2 000	2 000	5 800	3
Summa	6					400	1200	5 100	6 700	19 000	17



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.



