



SLOTTSVIKEN  
FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Bokslutskommuniké  
Januari-december 2024

Publicerad 2025-02-27

# Substansvärde

---

# 39,32 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2024-12-31 till 39,32 kr jämfört med 39,21 kr per 2024-09-30 (+0,3 %). Vid samma datum föregående år uppgick substansvärdet till 35,64 kr (+10,3 %)

## Perioden i korthet

---

### Oktober-december 2024

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 4 204 TSEK (2 283).
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 910 TSEK (421)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 688 TSEK (654)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,24 kr (0,25)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 46 % (30)
- ✓ Styrelsen har antagit en ny utdelningspolicy och föreslår för första gången en utdelning; 0,10 kr per aktie (0,00)

### Januari-december 2024

- ✓ Koncernens intäkter för helåret uppgick till 13 078 TSEK (8 399)
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 3 651 TSEK (1 864)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 3 573 TSEK (833)
- ✓ Resultat per aktie (vägt antal) hänförligt till Slottsvikens aktieägare ökade till 1,46 kr (-0,05)
- ✓ Slottsviken förvärvade under andra kvartalet en fastighet om 49 MSEK
- ✓ En nyemission om 307 254 aktier genomfördes under andra kvartalet till ett totalt värde om 5,8 MSEK

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

# Helåret 2024

---

## Utdelning

Slottsviken har antagit en ny utdelningspolicy enligt nedan, och i enlighet med den föreslår styrelsen årsstämman en utdelning om 0,10 kr per aktie.

*Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtpotentialer.*



## Fastighetsförvärv

Under andra kvartalet förvärvade Slottsviken fastigheten Partille Mellby 4:76 via bolagsaffär. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen är 49 MSEK. Fastigheten innehåller cirka 6 200 kvadratmeter med fokus på lättindustri och verkstadslokaler. Hyresvärdet uppgår till cirka 6 MSEK på årsbasis. Tillträde var den 3 juni och fastigheten ingår från och med detta datum i räkenskaperna .

## Nyemission

Som en del i finansieringen av ovan rubricerade fastighetsförvärv genomförde Slottsviken en riktad kontantemission genom utgivande av 307 254 nya aktier till ett totalt värde om 5,8 MSEK. Emissionen registrerades av Bolagsverket den 28 juni.

## Fastighetsvärdering

I anslutning till fastighetsförvärvet lät bolaget under andra kvartalet göra externa värderingar även av

Slottsvikens sedan tidigare ägda fastighetsbestånd vilket utvisade ett fastighetsvärde om 58 MSEK, en ökning om 4,5 MSEK. Tillsammans med förvärvet har nu Slottsviken en fastighetsportfölj om 107 MSEK med ett hyresvärde om 13 MSEK.

## VD-kommentar

Det går bra för Slottsviken. För första gången någonsin föreslås en utdelning till aktieägarna, med 0,10 kr per aktie.

Vårt arbete med att renovera och utveckla fastighetsbeståndet pågår. Slottsvikens senaste fastighetsförvärv är till delar av äldre standard och arbetet där med värdehöjande åtgärder har redan påbörjats till gagn för både hyresgäster och aktieägare. Vilket över tid förväntas bidra till ett högre fastighetsvärde. En del av dessa renoveringar kommer dock från tid till annan framöver att belasta resultaträkningen och därmed påverka det redovisade resultatet. Det gör däremot inte ett högre fastighetsvärde, vilket är en väsentlig skillnad gentemot de bolag som redovisar enligt IFRS-standard. I det redovisade substansvärdet ingår såväl intjäning som förändringar i fastighetsvärde. Sammantaget har Slottsviken nu en bra fastighetsportfölj med goda utvecklingsmöjligheter.

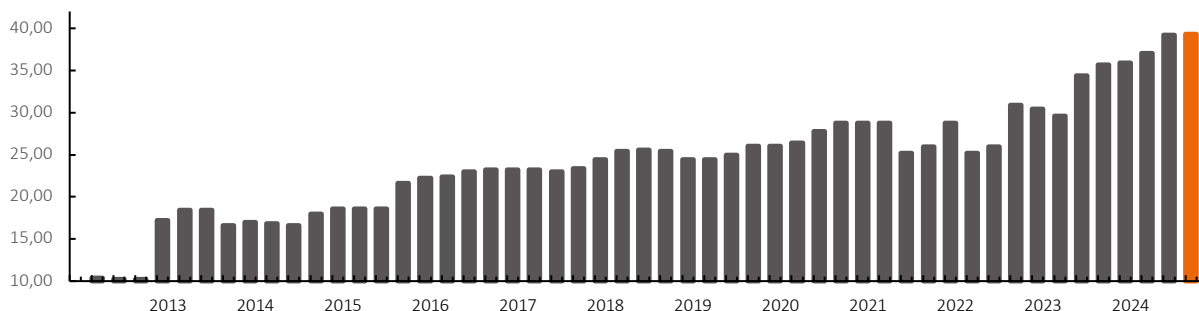
Jakob Österberg, VD

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen har antagit en ny utdelningspolicy och föreslår årsstämman en utdelning om 0,10 kr per aktie. I övrigt bedöms att inga väsentliga händelser att rapportera har skett efter periodens utgång.

# Finansiell översikt

## Substansvärde



Slottsvikens syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning	Not	2024-12-31			2024-09-30		
		MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		107	53,48 kr	68 %	107	53,48 kr	67 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	40	20,13 kr	26 %	41	20,50 kr	26 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		7	3,64 kr	5 %	10	4,80 kr	6 %
Övriga tillgångar	2	3	1,59 kr	2 %	3	1,45 kr	2 %
<b>Summa marknadsvärderade tillgångar</b>		<b>158</b>	<b>78,90 kr</b>	<b>100 %</b>	<b>161</b>	<b>80,30 kr</b>	<b>100 %</b>
Räntebärande skulder		-49	-24,46 kr		-49	-24,73 kr	
Övriga finansiella skulder	3	-13	-6,36 kr		-12	-5,77 kr	
Minoritetsintresse	4	-6	-2,92 kr		-6	-2,97 kr	
Övrigt skulder och avsättningar, inklusive uppskjuten skatt	2	-11	-5,82 kr		-15	-7,62 kr	
<b>Summa avgående poster</b>		<b>-79</b>	<b>-39,57 kr</b>		<b>-82</b>	<b>-41,09 kr</b>	
<b>Substansvärde</b>		<b>79</b>	<b>39,32 kr</b>		<b>78</b>	<b>39,21 kr</b>	
Börsvärde	5	68	33,80 kr		62	31,00 kr	
Kurs/substans, procent			86 %			79 %	

## Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2024-12-31 (2024-09-30) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 161 (164) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder, med undantag för latent skatteskuld, är värderade till bokförda värden. Latent skatteskuld har tagits upp utifrån en uppskattning av marknadens värdering av latent skatt vid avyttring av fastighetsägande bolag. Värdet av koncernens latent skattefordran hänförlig till tidigare års underskott har av försiktighetsskäl inte åsatts något värde.
- Övriga finansiella skulder inklusive skulder till minoritetsägare.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Börsvärdet är beräknat som slutkursen på balansdagen för B-aktien multiplicerat med det totala antalet utestående aktier.

## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 48,9 MSEK. Av dessa har 24,5 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22,2 MSEK med en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,34 % jämfört med 7,00 % per balansdagen föregående år.

## Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 7,3 MSEK (9,6 föregående kvartal) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Intäkter

Koncernens totala intäkter för 2024 (2023) uppgick till 13,1 MSEK (8,4). Av dessa utgör 11 MSEK (8) hyresintäkter. Därtill tillkommer 2 MSEK (2) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster. Hänförligt till koncernens fastighetsförvärv (vilka ingår i räkenskaperna från och med juni månad) har hyresintäkterna ökat under året jämfört med föregående år.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för helåret uppgår till 3,7 MSEK (1,9). Slottsvikens förvärv av fastigheter under året med större fastighetsportfölj därav bidrar positivt till rörelseresultatet emedan fastighetsrenoveringar under kvartalet påverkar rörelseresultatet negativt men väntas över tid istället bidra till ett ökat fastighetsvärde.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under året till 2,8 MSEK (0,8). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse blev 1,46 kr (-0,05)

## Säsongsvariationer

Slottsviken påverkas inte av några större säsongsvariationer utöver högre kostnader för fastigheternas uppvärmning vintertid. Bolagets finansiella resultat påverkas i högre grad av marknadscykler inklusive men inte uteslutande inflation och marknadsräntor.

## Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgår under året till 4,9 MSEK (2,6) med ett resultat efter skatt på 1,4 MSEK (-0,8).

## Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

Bolag	Ägarandel
Slottsviken Mellby 11:2 AB	100 %
Slottsviken Mellby Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Mellby 4:76 AB	100 %
Slottsviken Pionen 1 AB	100 %
Smart Community Skra Bro AB	100 %
Klippörn AB	60,5 %
Slottsviken Förvaltning AB	100 %

Partille Industriservice Fastighet AB har under kvartalet fusionerats med Slottsviken Mellby 4:76 AB

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 40,20 % respektive röstandel om 67,08 %.

## Transaktioner med närstående

Bolaget har uppdragsavtal med Kaiser Advokatbyrå som ägs av styrelseledamoten Peter Hamnebo. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor. Bolaget har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelseledamöter och personal som gör utlägg i tjänsten samt med bolagen inom koncernen. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Bolaget hyr ut kontorslokaler till PXL Perfect AB som ägs av styrelseledamoten Daniel Stensiö. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor



# 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 Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

*Slottsviken har fyra affärsområden:*

## Förvaltningsfastigheter

Slottsviken äger och förvaltar 11 700 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 107 MSEK.

## Noterade bolag

Via samriskbolaget Klippörn investerar Slottsviken i noterade fastighetsbolag. Störst innehav återfinns i Link Prop Investment med ägarandel om 17 %.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken driver fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi med utveckling av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom life science erhåller Slottsviken residualintäkter från resultatet av tidigare forskning och utveckling.

## 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.



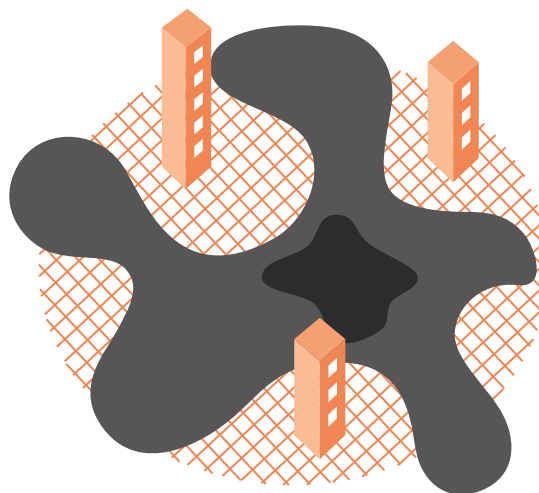
# Förvaltningsfastigheter

## Förvaltningsfastigheter

Slottsvikens strategi för den egna förvaltningsfastighetsportföljen är att förvärva fastigheter med förädlingspotential i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxten bedöms bli hög framöver.

Fokus ligger på lättindustri med hyresgäster som bedriver verksamhet som inte konkurrerar med e-handeln. Exempel på sådana verksamheter är däckverkstäder, bilglasföretag, mekaniska verkstäder och mindre tillverkningsindustrier. Fastigheternas storlek är typiskt sett i mellansegmentet; för stora objekt för de mindre bolagen och för små objekt för de stora bolagen. Förädling kan ske i form av standardhöjande renovering, effektivisering av fastighetens förvaltning och/eller administration, hyresgäststruktur, energieffektivisering för att miljöklassificera byggnader, detaljplanearbete etc.

Slottsvikens organisation har en unik expertis som leder till hög träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.



- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområde

# 107 MSEK

Förvaltningsfastigheternas substansvärde.

# 13 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

# 11 700 m<sup>2</sup>

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

# 46 %

Fastigheternas belåningsgrad, LTV





## Investering i noterade fastighetsbolag

Via samriskbolaget Klippörn AB investerar och förvaltar Slottsviken överskottslikviditet. Slottsvikens ägarandel av Klippörn uppgår till 60 %. Samriskbolaget finansieras genom att samtliga delägare lånar in medel pro rata efter ägarandel vilka investeras i noterade aktier med fokus på, men inte uteslutande, fastighetsanknutna bolag. Klippörns största innehav utgörs på balansdagen av Link Prop Investment med en ägarandel motsvarande 17 % varvid Klippörn utgör en av de största ägarna. Link Prop Investment äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter i Linköping och har en belåningsgrad på 31 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också aktivt med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensjön, Mölndal. Mer information om utvecklingsprojekten finns i avsnittet fastighetsinvesteringar nedan.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom Life Science erhåller Slottsviken residualintäkter. Dessa redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen. Kunder är företrädesvis läkemedelsbolag.



# Övrig information

---

## Kommande händelser

### Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) samt på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com).

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport januari-mars: 2025-05-20

Delårsrapport januari-juni: 2025-08-22

Delårsrapport januari-september: 2025-11-21

Bokslutskommuniké 2025: 2026-02-26

## Årsstämma

Slottsvikens årsstämma planeras att hållas den 23 maj i Göteborg med publicering av kallelse i Post och Inrikes Tidningar, på Bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) och på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com) under april månad, när även årsredovisning avses publiceras.

## Revisorsgranskning

Delårsrapporterna granskas ej av Bolagets revisor.

## Information om fortlevnadsprincipen

Bolaget har gjort en bedömning av sin finansiella ställning och likviditet och kan konstatera att det uppfyller kriterierna för fortlevnadsprincipen. Det finns inga kända händelser eller omständigheter som indikerar att bolaget inte skulle kunna fortsätta sin verksamhet under överskådlig framtid.

## Informations skyldighet

Denna information är sådan information som Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom VD:s försorg, för offentliggörande den 27 februari 2025.

För mer information kontakta:

Jakob Österberg, VD  
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)  
Telefon 018-19 49 50  
E-post [jakob.osterberg@slottsviken.se](mailto:jakob.osterberg@slottsviken.se)

# Fastighetsinvesteringar

---

## Partille Mellby

<b>Fastighet</b>	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnringen 46-52
<b>Byggår</b>	1987, 1989, 2003, 2004
<b>Lokalarea</b>	5 100 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	14 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015



Slottsviken förvärvade 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Fastigheterna består av lättindustri- och verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille kommun. Hyresgäster är bland andra däckföretag, bilglasföretag, distributionsföretag, bussverkstad och hantverksföretag. Fastigheten har under innehavstiden kontinuerligt renoverats i syfte att höja standarden.

## Mölndal Pionen

<b>Fastighet</b>	Pionen 1, Stensjön 1:44
<b>Kommun</b>	Mölndal
<b>Adress</b>	Tallkotttegatan 1 m fl
<b>Byggår</b>	1982
<b>Lokalarea</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2013



I Mölndal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölndal, 10 minuter från centrala Göteborg. Befintlig fastighet omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Planbesked beviljades 2016 för utveckling av befintlig handelsfastighet till en bostadsfastighet med handel i bottenplan innefattande ett 20-tal bostäder samt effektiva lokaler för ett nytt närcentrum. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten. Arbetet med att ta fram ny detaljplan är alltjämt försenat.

## Göteborg, Skra Bro



<b>Fastighet</b>	Ej fastställt
<b>Kommun</b>	Göteborg
<b>Adress</b>	Ej fastställt
<b>Byggår</b>	Ej fastställt
<b>Lokalarea</b>	Ej fastställt
<b>Tomtarea</b>	Ej fastställt
<b>Förvärvsår</b>	Ej fastställt

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 radhusbostäder som bostadsrätter av totalt 200-300 planerade bostäder i Skra Bros andra etapp. 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 men är försenat. Samrådsförslag väntas klart tidigast under 2025.

## Partille Mellby



<b>Fastighet</b>	Mellby 4:76
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnstångsvägen 1-61
<b>Byggår</b>	1970
<b>Lokalarea</b>	6 200 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	15 200 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2024

I juni 2024 förvärvade Slottsviken industrifastigheten Partille Mellby 4:76. Fastigheten är belägen i Mellby industriområde i omedelbar närhet till bolagets befintliga fastighet i området. Den innehåller cirka 6 200 kvadratmeter lokaler med fokus på lättindustri och verkstadslokaler.

## Linköping Idédebatten

<b>Fastighet</b>	Idédebatten 3
<b>Kommun</b>	Linköping
<b>Adress</b>	Datalinjen 3 m fl
<b>Byggår</b>	1991-2005
<b>Lokalarea</b>	25 000 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	42 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	Ej tillämpligt



Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på OMX lista First North där Klippörn AB äger 17 % av aktierna och utgör därmed en av de största ägarna i Link Prop.



# Finansiering

## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 8,1 MSEK (-2,8) under året (föregående år).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -43 MSEK (14,1) för året.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 38,8 MSEK (-9,1).

Årets kassaflöde summeras till 3,9 MSEK (2,1).

## Likviditet

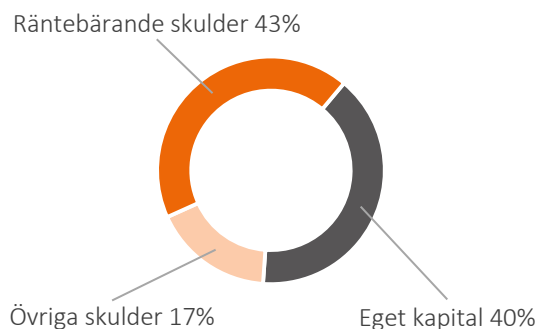
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 7,3 MSEK (3,4) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 42,5 MSEK (33,9) vid periodens slut.

Soliditeten uppgick till 37 % (54).

## Kapitalförsörjning

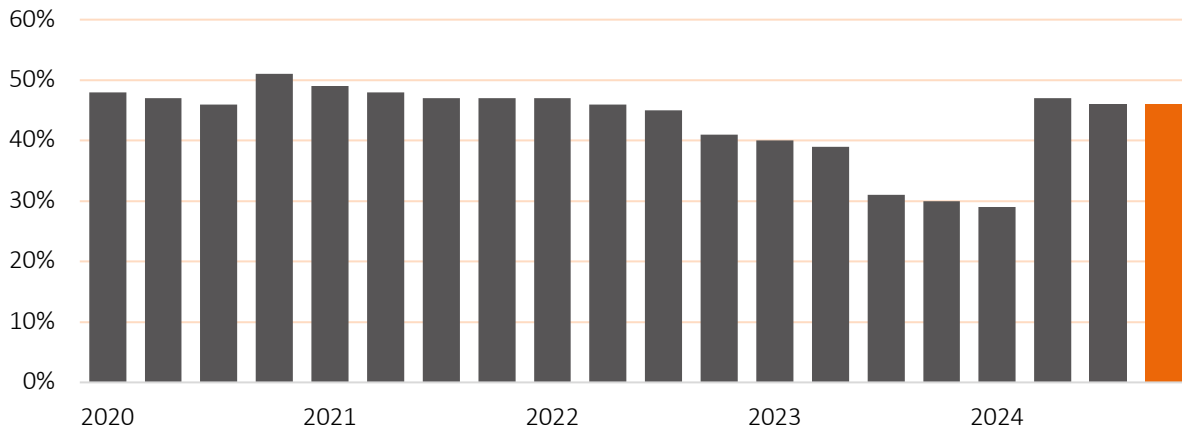


## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 48,9 MSEK (16,0). Av dessa har 24,5 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2025 och löper med en ränta om 5,39 % respektive 22,2 MSEK med en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan per balansdagen var 5,34 % jämfört med 7,00 % per balansdagen föregående år.

Fastigheternas belåningsgrad var vid periodens slut 46 % (30)

## Fastigheternas belåningsgrad, LTV



# Aktien och ägare

## Spotlights första noterade bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolag noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning. Slottsviken aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolagets aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Slottsvikens aktier av serie A är inte noterade, men ägare av aktier av serie A kan begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling. Sådan begäran behandlas under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara Bolaget tillhanda i god tid före september månad. Kontakta Bolaget för mer information gällande omstämpling

## Utdelning

Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtpotentialer.

### Slottsvikens tio största ägare

	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	40,20 %	67,08 %
PXL Perfect AB	29,87 %	14,05 %
Avanza Pension	5,79 %	2,73 %
H3O Holding AB	2,32 %	1,09 %
Peter Österberg	1,85 %	0,87 %
Peter Hamnebo	1,63 %	0,77 %
Erik Stenberg	1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring	1,17 %	0,55 %
Carl Marklund	1,07 %	0,50 %
Babak Jabbari	1,03 %	0,49 %
Övriga 976 aktieägare	13,86 %	11,30 %

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt/aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	250 000	10	2 500 000	58,82 %	12,50 %
Slottsviken B	1 750 000	1	1 750 000	41,18 %	87,50 %
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>		<b>4 250 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Likviditetsgarant

Pareto Securities är 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 och ger en livaktigare handel.

## 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, den finansiella utvecklingen och aktien.

## Ägarstruktur

Slottsviken hade 986 aktieägare per den 30 december. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2024-12-30.

# 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 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.

## Konkurrenser

Bolaget konkurrerar med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrenterna kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

## Konjunkturutveckling

Finanspolitisk och makroekonomisk kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. 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 expansionsplaner. 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 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 expansionsmöjligheter, 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. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

## Säkerhetsläge

Det pågår krig i Ukraina, vilket har fått betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har 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.

# Räkenskaper för koncernen

## Resultaträkning

	2024-10-01 – 2024-12-31	2023-10-01 – 2023-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	3 428	1 891	10 998	7 965
Övriga intäkter	776	392	2 080	434
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 204</b>	<b>2 283</b>	<b>13 078</b>	<b>8 399</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Driftskostnader	-1 034	-448	-3 170	-1 157
Handelsvaror	-541	-295	-1 275	-295
Övriga externa kostnader	-979	-596	-2 461	-2 667
Personalkostnader	-329	-370	-1 330	-1 432
Av- och nedskrivningar	-407	-152	-1 164	-986
Övriga rörelsekostnader	-4	0	-28	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>910</b>	<b>421</b>	<b>3 651</b>	<b>1 864</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	14	82	19
Resultat från försäljning av dotterbolag	0	0	0	-1 685
Resultat från intressebolag	500	500	2 000	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-751	-281	-2 016	-1 365
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>702</b>	<b>654</b>	<b>3 717</b>	<b>833</b>
<b>Skatt</b>				
Skatt på periodens resultat	-14	0	-144	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>688</b>	<b>654</b>	<b>3 573</b>	<b>833</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Slottsvikens aktieägare	487	425	2 781	-93
Minoritetsintressen	201	229	792	925
<b>Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*</b>	<b>0,24</b>	<b>0,25</b>	<b>1,46</b>	<b>-0,05</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 901 679	1 692 746
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000	1 692 746
Varav serie A	250 000	234 050	250 000	234 050
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000	1 458 696



# Balansräkning

	2024-12-31	2024-09-30	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	201	0	0
Byggnader och mark	69 607	69 996	26 035
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922
Fordringar i intresseföretag	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>103 731</b>	<b>103 919</b>	<b>59 957</b>
Kundfordringar	2 904	2 364	855
Skattefordringar	79	338	84
Övriga kortfristiga fordringar	65	138	3 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126	68	120
Kassa och bank	7 279	9 602	3 377
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 453</b>	<b>12 509</b>	<b>7 557</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>114 183</b>	<b>116 428</b>	<b>67 514</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	4 000	3 385
Övrigt tillskjutet kapital	14 963	14 693	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 781	23 293	21 000
<b>Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare</b>	<b>42 744</b>	<b>41 987</b>	<b>33 856</b>
Minoritetsintresse	3 204	3 003	2 411
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 678</b>	<b>44 990</b>	<b>36 267</b>
Långfristiga skulder till finansiella institut	46 825	47 350	15 400
Övriga långfristiga skulder	12 726	11 536	11 077
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>59 551</b>	<b>58 886</b>	<b>26 477</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 100	2 100	550
Leverantörsskulder	716	62	464
Skatteskulder	291	62	135
Övriga kortfristiga skulder	1 062	5 093	570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 786	4 847	3 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 955</b>	<b>12 553</b>	<b>4 770</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>114 183</b>	<b>116 428</b>	<b>67 514</b>

## Kassaflödesanalys

	2024-01-01 – 2024-12-31	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	3 651	2 741	179
Planmässiga avskrivningar	1 164	756	986
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	1 685
Erhållen ränta	82	38	19
Erlagd ränta	-2 016	-1 265	-1 365
Skatt	-144	-130	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 737</b>	<b>2 141</b>	<b>1 503</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1 005	1 272	-2 309
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	2 635	6 233	-2 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 377</b>	<b>9 646</b>	<b>-2 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	-44 937	-44 718	-3 216
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0	15 271
Mottagna utdelningar	2 000	1 500	2 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 937</b>	<b>-43 218</b>	<b>14 056</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder	-1 588	-541	-9 122
Nyemission	5 838	5 838	0
Nyupptagna låneskulder	36 212	34 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 462</b>	<b>39 797</b>	<b>-9 122</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 902</b>	<b>6 225</b>	<b>2 112</b>
Likvida medel vid periodens början	3 377	3 377	1 266
Likvida medel vid periodens slut	7 279	9 602	3 378

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	2024-10-01 – 2024-12-31	2023-10-01 – 2023-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	846	491	2 971	2 213
Övriga intäkter	813	392	1 903	425
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 659</b>	<b>883</b>	<b>4 874</b>	<b>2 638</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Handelsvaror	-502	-247	-1 236	-247
Övriga externa kostnader	-497	-570	-2 479	-2 526
Personalkostnader	-328	-368	-1 330	-1 429
Övriga rörelsekostnader	-4	0	-28	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>328</b>	<b>-302</b>	<b>-198</b>	<b>-1 564</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	433	0	-1 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	20	9	51	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>348</b>	<b>139</b>	<b>-147</b>	<b>-2 707</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	1 705	1 938	1 705	1 938
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 053</b>	<b>2 077</b>	<b>1 558</b>	<b>-769</b>
<b>Skatt</b>				
Skatt på periodens resultat	-158	0	-158	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 895</b>	<b>2 077</b>	<b>1 400</b>	<b>-769</b>
<b>Resultat per aktie (kr)*</b>	<b>0,95</b>	<b>1,23</b>	<b>0,74</b>	<b>-0,45</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	1 692 746	1 901 679	1 692 746
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	1 692 746	2 000 000	1 692 746
Varav serie A	250 000	234 050	250 000	234 050
Varav serie B	1 750 000	1 458 696	1 750 000	1 458 696

# Balansräkning

	2024-12-31	2024-09-30	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127
Andelar i koncernföretag	7 641	7 241	7 191
Fordringar på koncernföretag	34 665	34 676	25 456
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>42 433</b>	<b>42 045</b>	<b>32 774</b>
Kundfordringar	776	0	410
Skattefordringar	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	2	114	3 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	29	44
Kassa och bank	4 374	4 738	720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 201</b>	<b>4 881</b>	<b>4 286</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>47 634</b>	<b>46 926</b>	<b>37 060</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	4 000	3 385
Reservfond	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 963	14 693	9 469
Balanserat resultat	19 897	19 897	20 666
Periodens resultat	1 400	-495	-769
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 280</b>	<b>40 385</b>	<b>35 041</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	3 428	3 727	394
Övriga långfristiga skulder	732	732	0
Leverantörsskulder	299	93	211
Skatteskulder	9	8	6
Övriga kortfristiga skulder	126	1 371	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	760	610	1 243
<b>Summa skulder</b>	<b>5 354</b>	<b>6 541</b>	<b>2 018</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 634</b>	<b>46 926</b>	<b>37 060</b>



# Kassaflödesanalys

	2024-01-01 – 2024-12-31	2024-01-01 – 2024-09-30	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-198	-526	-1 564
Resultat från dotterföretag	0	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	51	31	9
Erlagd ränta	0	0	0
Skatt	-158	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-305</b>	<b>-495</b>	<b>-1 556</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	2 739	3 423	-2 847
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-431	458	-1 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 003</b>	<b>3 386</b>	<b>-6 022</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-450	-50	0
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	0	0	433
Försäljning av dotterföretag	0	0	3 336
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	1 705	0	1 938
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-9 209	-9 221	465
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 954</b>	<b>-9 271</b>	<b>6 172</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	3 034	3 333	-433
Förändring av övriga långfristiga skulder	732	732	0
Nyemission	5 838	5 838	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 604</b>	<b>9 903</b>	<b>-433</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 654</b>	<b>4 018</b>	<b>-283</b>
Likvida medel vid årets början	720	720	1 003
Likvida medel vid årets slut	4 374	4 738	720

# 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 (även Loan to value, "LTV")**

Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## **Driftsöverskott**

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

## **Marknadsvärde**

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

## **Resultat per aktie**

Den del av periodens resultat som är hänförligt till Slottsvikens aktieägare dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under respektive period.

## **Soliditet**

Totalt eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

## **Substansvärde**

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde, efter justering av latent skatt i den mån detta inte täcks av koncernens förlustavdrag.

## **Substansvärde per aktie**

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

# Rapportens avlämnande

---

*Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.*

Göteborg den 27 februari 2025

Peter Hamnebo  
*Styrelseledamot*

Jakob Österberg  
*VD, styrelseledamot*

Fredrik Österberg  
*Styrelseordförande*

Daniel Stensiö  
*Styrelseledamot*