



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Årsredovisning för räkenskapsåret
2023

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.

Namn med historisk förankring

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

Innehållsförteckning

2023 i korthet	5
VD har ordet	7
Verksamhetsbeskrivning.....	8
Fastighetsförvaltning	9
Fastighetsinvesteringar.....	13
Aktien.....	16
Förvaltningsberättelse.....	19
Räkenskaper för koncernen	26
Räkenskaper för moderbolaget.....	30
Noter	34
Revisionsberättelse	50
Styrelse och ledning.....	52
Nyckeltalsdefinitioner.....	54



2023 i korthet

Resultat och ställning

Slottsviken har god soliditet. Soliditeten uppgår per balansdagen till 64 % mot 55 % föregående år avseende verkliga värden. Fastigheternas belåningsgrad är låg och uppgår till 30 % mot 41 % vid utgången av 2021. Resultat efter skatt för helåret 2023 var 833 tkr mot 2 379 tkr året innan. Efter avdrag för minoritetsintresse var resultatet - 93 tkr mot 1 659 tkr föregående år.

Substansvärde

Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare genom en ökning av aktiernas substansvärde. Bolaget redovisar ett substansvärde om 35,64 kr per aktie vid årets utgång, jämfört med motsvarande 30,92 kr året innan.

Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger två förvaltningsenheter om totalt 5 500 kvadratmeter i stadsnära lägen

i Göteborgsregionen och investerar fortlöpande i förädling och standardhöjande underhåll. Som en del av detta ingår att omförhandla befintliga hyresavtal. Därtill är Slottsviken-koncernen en större ägare i Link Prop Investement (publ) som äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter kontor och industrilokaler i Linköping. Link Prop är noterat på OMX lista First North.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023. Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsviken Fastighetsaktiebolags policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Substansvärde per aktie	35,64 kr	30,92 kr	28,80 kr	26,00 kr	24,40 kr
Substansvärde, förändring mot föregående år	+15 %	+7%	+11 %	7 %	0 %
Intäkter	8,4 MSEK	7,4 MSEK	6,7 MSEK	6,7 MSEK	22 MSEK
Resultat/aktie efter skatt och minoritetsavdrag	-0,05 kr	0,98 kr	0,33 kr	0,60 kr	1,60 kr
Fastighetsportfölj förvaltningsfastigheter	52 MSEK	59 MSEK	55 MSEK	54 MSEK	57 MSEK
Förvaltningsarea förvaltningsfastigheter	5 500m ²	6 700m ²	6 700m ²	6 500m ²	7 000m ²
Aktiekurs Slottsviken B, förändring under året	+1 %	-12 %	+51 %	+26 %	+5 %
Belåningsgrad direktägda fastigheter	30 %	41 %	47 %	51 %	48 %

Jämförelsesiffrorna är i förekommande fall justerade för sammanläggning av aktier och företrädesemissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.



VD har ordet

Bäste aktieägare,

Det har varit ett år fyllt av utmaningar för fastighetsbranschen runt om i Sverige. Turbulensen med ekonomiska osäkerheter framförallt hänförligt till hög inflation och de skiftande marknadsförutsättningarna har krävt snabb anpassning och robusthet från alla aktörer inom sektorn. Trots dessa utmaningar är jag stolt över att kunna konstatera att Slottsviken har stått starkt och stabilt.

När jag nu blickar framåt ser jag med tillförsikt på framtiden. Makrofaktorerna för att investera i fastigheter är gynnsamma för de aktörer som har möjlighet, och tack vare Slottsvikens starka finansiella ställning har vi nyligen tecknat förvärsavtal där förvaltningsfastighetsportföljen fördubblas. Jag ser fram emot ännu ett år där vi fortsätter vår resa att investera i fastigheter, utveckla verksamheten och skapa värde för våra aktieägare och övriga intressenter.

Jakob Österberg
Verkställande direktör
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) | Göteborg i maj 2024

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 förädla och utföra standardhöjande underhåll för att på så vis öka hyresintäkterna och därmed fastighetsvärdena. Det ökade värdet används sedan för att expandera och målsättningen är att bygga upp ett större fastighetsbestånd. Investering kan ske i såväl egenförvaltade fastigheter såväl som i andra, noterade fastighetsbolag.

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 52 (59) MSEK. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkterna har vid räkenskapsårets utgång uppgått till 6 (6) MSEK. Förvaltd area uppgick vid utgången av 2023 till 5 500 (6 700) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 7 procent medan verkstad och lättindustri uppgår till 93 procent.

Beståndet värderas av extern oberoende part

Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter återkommande göra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar, och därefter justerar för eventuella fastighetsinvesteringar som har skett. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 52 (59) MSEK vid utgången av 2023. Detta kan jämföras med det bokförda fastighetsvärdet som uppgår till sammanlagt 26 (41) MSEK.

Söker aktivt förvävsobjekt

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Genom att utöka beståndet kan bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning, utveckling och administration. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i planprocesserna. Målsättningen är att över tid bygga upp ett större fastighetsbestånd i syfte att erhålla en effektiv förvaltningsportfölj och att öka substansvärdet till gagn för aktieägarna. Bolaget kan dock komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit. 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 företags 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.

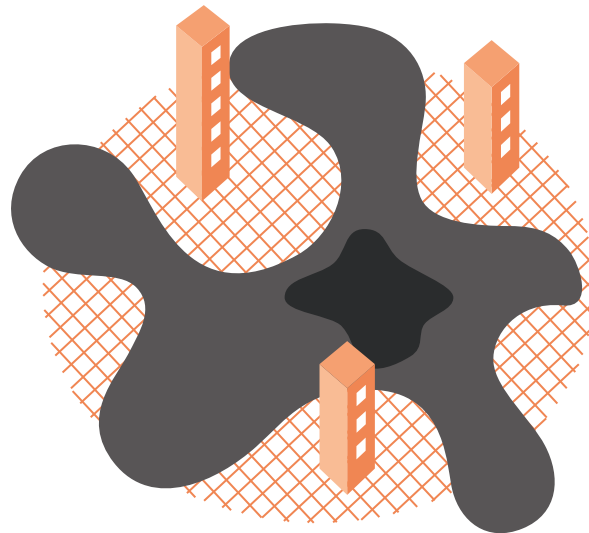
För små objekt för de stora köparna

Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad bolaget kallar för mellansegmentet. Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara relevanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa stora fastighetsbolag fokuserar snarare på större fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna

Fastigheterna i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, är dessutom för stora för det betydande antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i landet. Dessa fokuserar i regel på att köpa mindre objekt med lägre köpeskillning i segmentet under det som Slottsviken verkar inom.

- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden



Prisfördelar skapar god lönsamhet

Strukturen i mellansegmentet, som Slottsviken verkar inom, innebär att det finns färre potentiella köpare. Detta innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran efter förädling 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

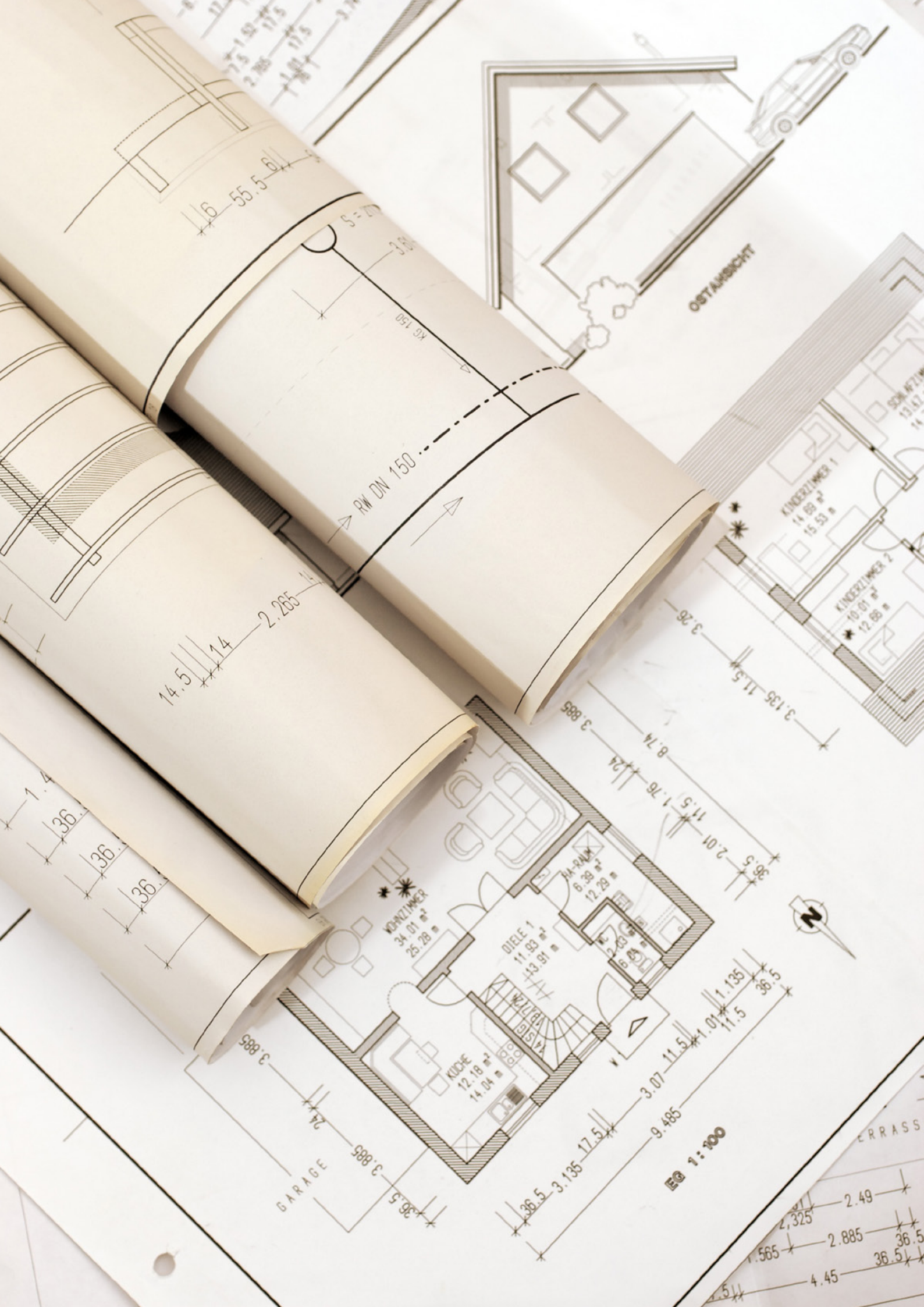
I takt med att fastighetsbeståndet växer ser Slottsviken en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en attraktiv fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa 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 dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Pendlingsavstånd för många människor

Slottsviken 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 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 kvadratmeterhyra och därmed ett högre fastighetsvärde.



14.5
14
2.265

RW DN 150

OSTANSICHT

WOHNZIMMER
34.01 m²
25.28 m

DIELE 1
11.93 m²
13.91 m

KÜCHE
12.18 m²
14.04 m

KINDERZIMMER 1
14.88 m²
15.53 m

KINDERZIMMER 2
10.01 m²
12.88 m



EG 1:100

TERRASS

2.49
2.885
36.5
4.45

Fastighetsinvesteringar

Partille Mellby

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

Mölndal Pionen

Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkotttegatan 1
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtarea	1 000 m ²
Förvärvsår	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



Fastighet	Ej fastställt
Kommun	Göteborg
Adress	Ej fastställt
Byggår	Ej fastställt
Lokalarea	Ej fastställt
Tomtarea	Ej fastställt
Förvärvsår	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 försenad. Samrådsförslag väntas klart under första halvåret 2025.

Partille Mellby



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

Efter räkenskapsårets slut har Slottsviken ingått avtal om förvärv av 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. Förvärvet är villkorat av sedvanliga villkor avseende finansiering och tillträde är beräknas ske den 31 maj 2024.

Linköping Idédebatten

Fastighet	Idédebatten 3
Kommun	Linköping
Adress	Datalinjen 3 m fl
Byggår	1991-2005
Lokalarea	25 000 m ²
Tomtarea	42 000 m ²
Förvärvsår	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 kontor, laboratorium 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.

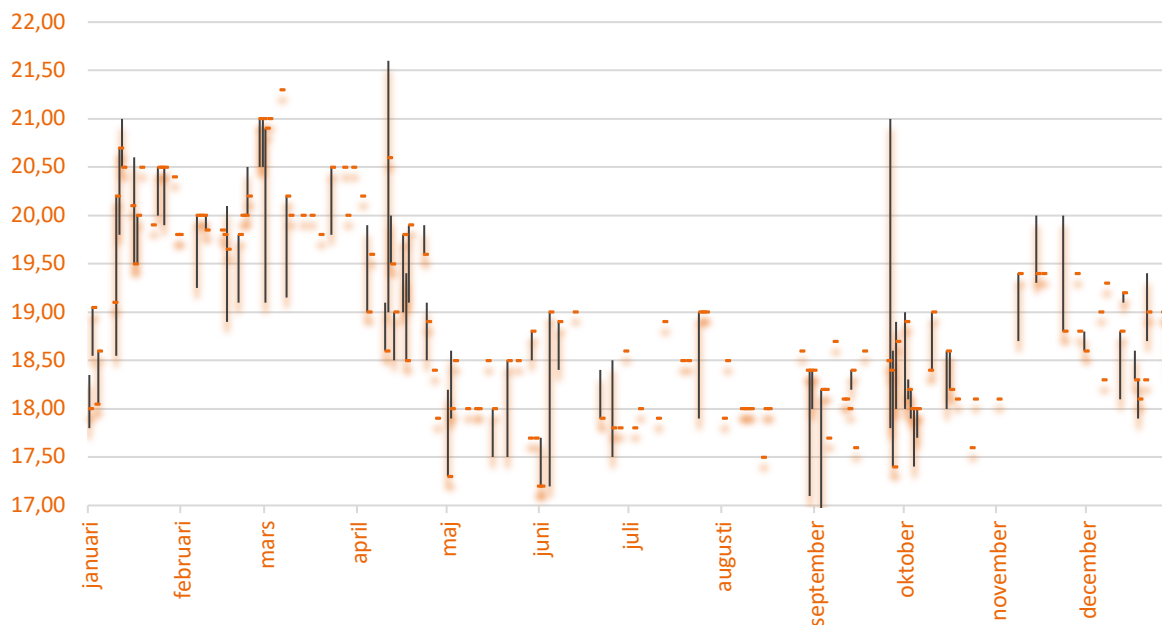
Aktien

Spotlights äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolag grundades 1983, då under namnet Conpharm AB. Den 21 november 1997 noterades bolaget som första bolag på Spotlight Stock Market.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolaget har aktier av två serier; Serie A respektive Serie B. Aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Serie A är onoterad men ägare av A-aktier kan begära omstämpling till noterade B-aktier.

Slottsviken B 2023



Vid utgången av 2023 noterades bolagets B-aktie till 19,00 kr till skillnad mot motsvarande 18,90 kr vid utgången av 2022 justerat för Bolagets aktiesammanläggning. Högsta betalkurs var 21,30 kr den 7 mars 2023 och lägsta betalkurs var 17,20 kr den 2 juni. Totalt omsattes 146 901 B-aktier under 2023, vilket motsvarar 10 (9) procent av antalet utestående B-aktier.

Likviditetsgarant

Pareto Securities, tidigare Sedermera 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 och ger en livaktig 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.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023. Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsvikens policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

Ägarstruktur

Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 986 (1 013) aktieägare den 29 december 2023. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 64,90 % av rösterna och 35,84 % av kapitalet, och PXL Perfect AB med 11,81 % av rösterna respektive 26,50 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell. Svenska ägare utgör totalt 96 % av det totala ägandet.

Slottsvikens tio största ägare	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	35,84 %	64,90 %
PXL Perfect AB	26,50 %	11,81 %
Avanza Pension	6,70 %	2,99 %
H3O Holding AB	4,83 %	2,15 %
Peter Österberg	1,85 %	0,82 %
Swedbank Försäkring	1,55 %	0,69 %
Carl Marklund	1,25 %	0,56 %
Larsen Invest AB	1,16 %	0,52 %
Michael Stensiö	1,03 %	0,46 %
Daniel Stensiö	0,97 %	0,43 %
Övriga 976 aktieägare	18,32 %	14,67 %

Data per 2023-12-29, källa Euroclear

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	234 050	10	2 340 500	61,6 %	13,8 %
Slottsviken B	1 458 696	1	1 458 696	38,4 %	86,2 %
Summa	1 692 746		3 799 196	100 %	100 %



Omstämpling av A-aktier

Innehavare av onoterade A-aktier kan begära att A-aktier konverteras till noterade B-aktier, så kallad omstämpling. Omstämplingen är kostnadsfri för aktieägaren.

De ägare som innehar A-aktier som är depåregistrerade, och som önskar omstämpla till B-aktier kontaktar det depåförande institutet, exempelvis Avanza, Nordnet eller annan bank eller fondkommissionär. De ägare som innehar direktregistrerat innehav av A-aktier på ett så kallat VP-konto kan vända sig direkt till bolaget med hemställen om omstämpling.

Begäran om omstämpling behandlas av styrelsen under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara det depåförande institutet tillhanda i god tid före september månad.

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 2023–12–31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44 samt Partille Mellby 11:2, och arrenderar del av Partille Mellby 11:1 samt 4:69. Bolaget är ävensom dotterbolag till Lackarebäck Holding AB som innehar 35,84 % av kapitalet och 64,90 % av rösterna.

Flerårsöversikt

Moderföretaget	2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter, MSEK	16,6	1,7	2,5	2,6	2,6
Resultat efter finansiella poster, MSEK	2,5	-2,7	-2,7	-1,0	-2,7
Balansomslutning, MSEK	38,5	40,6	38,5	40,0	37,0
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	8,4	0,9	0,1	1,0	0,7
Soliditet, bokförda värden %	95	87	89	90	95
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Koncernen	2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter, MSEK	22,2	6,7	6,7	7,4	8,4
Resultat efter finansiella poster, MSEK	2,6	-1,3	-1,3	2,4	0,8
Balansomslutning, MSEK	65,1	73,8	77,9	77,8	67,5
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	11,1	1,6	0,5	1,3	3,4
Soliditet, bokförda värden %	51	43	42	44	54
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2023 (2022) uppgick för moderbolaget till 2 638 TSEK (2 561), och för koncernen 8 399 TSEK (7 409). Resultatet efter skatt uppgick för moderbolaget till -769 TSEK (-1 012), och för koncernen till 833 TSEK (2 379) varav hänförligt till moderbolagets aktieägare -93 TSEK (1 659).

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 1 692 746 st, fördelat på aktier av serie A, 234 050 st, och av serie B 1 458 696 st. Aktier av serie A innehar röstvärde 10 emedan aktier av serie B innehar röstvärde 1. B-aktien handlas på Spotlight Stock Markets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 20 april 2023 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 35,84 % av kapitalet och 64,9 % av rösterna samt PXL Perfect AB med 26,50 % av kapitalet och 11,81 % av rösterna.

Eget kapital 2023

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Fritt eget kapital inkl årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	3 385	2 290	9 470	20 666
Årets resultat				-769
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	2 290	9 470	19 897
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 2023-12-31	3 385	2 290	9 470	19 897

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	3 385	9 470	21 092
Årets resultat	0	0	-93
Summa förändringar i redovisade värden	3 385	9 470	21 000
Transaktioner med 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 2023-12-31	3 385	9 470	21 000
Minoritetsintressen	0	0	2 411
Totalt eget kapital 2023-12-31	3 385	9 470	23 411

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier, röstvärde 10	234 050
B-aktier, röstvärde 1	1 458 696
	1 692 746

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 3 385 492 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.

Konkurrenser

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 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

Prisbilden på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets 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 är 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 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 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 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; 29 367 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	29 367 TSEK
Summa	<u>29 367 TSEK</u>

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2023 och ställningen per 2023-12-31 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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 965	6 773
Övriga intäkter	2	434	636
Summa intäkter		8 399	7 409
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 157	-1 460
Handelsvaror		-295	-462
Övriga externa kostnader	4	-2 667	-2 094
Personalkostnader	3	-1 432	-1 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-986	-1 020
Övriga rörelsekostnader		-1 685	0
Rörelseresultat		179	1 308
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19	0
Resultat från dotterbolag		-1 685	0
Resultat från intresseföretag		2 000	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 365	-929
Resultat efter finansiella poster		833	2 379
Resultat före skatt		833	2 379
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		833	2 379
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-93	1 659
Minoritetsintressen		925	720

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 035	40 760
Maskiner och inventarier		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		33 922	33 922
Fordringar i intresseföretag		0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		59 957	74 682
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		855	1 588
Skattefordringar		84	122
Övriga kortfristiga fordringar		3 120	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120	150
Kassa och bank	17		
Banktillgodohavanden		3 377	1 266
Summa omsättningstillgångar		7 557	3 136
Summa tillgångar		67 514	77 819

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		21 000	21 092
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		33 855	33 948
Minoritetsintressen		2 411	1 487
Summa eget kapital		36 266	35 435
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 400	23 110
Övriga långfristiga skulder	14	11 077	11 688
Summa långfristiga skulder		26 477	34 798
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		550	1 350
Checkräkningskredit		0	0
Leverantörsskulder		464	772
Skatteskulder		135	131
Övriga kortfristiga skulder		570	2 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 050	3 149
Summa kortfristiga skulder		4 770	7 587
Summa skulder		31 246	42 385
Summa eget kapital och skulder		67 514	77 819

Kassaflödesanalys

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		179	1 308
Planmässiga avskrivningar		986	1 020
Utrangering av anläggningstillgångar		1 685	0
Erhållen ränta		19	0
Erlagd ränta		-1 365	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 503	1 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 309	287
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-2 016	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 822	1 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-3 216	-498
Avyttring av anläggningstillgångar		15 271	0
Investeringar i intresseföretag		0	0
Mottagna utdelningar		2 000	2000
Lämnade utdelningar, minoritetens andel		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 056	1 502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-9 122	-2 150
Nyemission		0	0
Nyupptagna låneskulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 122	- 2150
Årets kassaflöde		2 112	761
Likvida medel vid årets början		1 266	505
Likvida medel vid årets slut		3 378	1 266

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 213	2 460
Övriga intäkter	2	425	101
Summa intäkter		2 638	2 561
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-247	-283
Övriga externa kostnader	4	-2 526	-2 224
Personalkostnader	3	-1 429	-1 065
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		-1 564	-1 011
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 151	0
Resultat från andelar i intresseföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	-1
Resultat efter finansiella poster		-2 707	-1 012
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		1 938	2 581
Resultat före skatt		-769	1 569
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-769	1 569

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående byggnadsprojekt		127	127
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	7 191	12 111
Fordringar på koncernföretag	12	25 456	25 920
Andelar i intresseföretag	11	0	0
Fordringar på intresseföretag	12	0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		32 774	38 159
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		410	513
Fordringar på koncernföretag		0	105
Skattefordringar		0	37
Övriga kortfristiga fordringar		3 112	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44	61
Kassa och bank			
Banktillgodohavanden	17	720	1 004
Summa omsättningstillgångar		4 286	1 722
Summa tillgångar		37 060	39 881

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital		3 385	3 385
Aktiekapital (1 692 746 aktier)		2 290	2 290
Övrigt tillskjutet kapital			
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 469	9 469
Balanserat resultat		20 666	19 097
Årets resultat		-769	1 569
Summa eget kapital		35 041	35 811
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	394	827
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		394	827
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211	660
Övriga kortfristiga skulder		171	1 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 243	964
Summa kortfristiga skulder		1 625	3 244
Summa skulder		2 018	4 071
Summa eget kapital och skulder		37 060	39 881

Kassaflödesanalys

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 564	-1 011
Resultat från dotterföretag		0	0
Resultat från intresseföretag		0	0
Erhållen ränta		9	0
Erlagd ränta		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 556	-1 012
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 847	101
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-1 619	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 022	-1 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Investeringar i intresseföretag		0	-19
Utdelning från dotterföretag		433	0
Försäljning av dotterföretag		3 336	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar		0	0
Erhållna koncernbidrag		1 938	0
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag		465	1 969
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag		0	0
Förändring av övrig långfristig fordran		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 172	1 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		-433	-2
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-433	-2
Årets kassaflöde		-283	874
Likvida medel vid årets början		1 003	129
Likvida medel vid årets slut		720	1 003

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 som uthyrningen sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150-250
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5-50
El	20-40
Tak	10-40
VA	20-50
Ventilation	5-20

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.

Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 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 tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna

skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 68 (68) 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	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	7 965	6 896
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	434	513
	8 399	7 409
Moderföretag	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	2 213	2 048
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	425	513
	2 638	2 561

Not 3. Anställda och personalkostnader

Moderföretag	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
	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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	1 089	925
Löner och andra ersättningar övriga anställda	127	77
Sociala kostnader	524	384
<i>Varav pensionskostnader ¹</i>	112	60
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	1 216	1 001
Sociala kostnader	384	384
<i>Varav pensionskostnader ²</i>	112	60

¹ Av moderföretagets pensionskostnader avser 105 (föregående år 57) TSEK företagets VD.

² Av koncernens pensionskostnader avser 105 (57) TSEK företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 796 (650) TSEK. Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2023 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 297 (284) TSEK, varav 149 (142) TSEK 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 kostnadsersättningar till revisorer

Koncern	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	0	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	220	207
Övrigt arvode till revisor	0	0
	220	207
Moderföretag		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	0	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	220	207
Övrigt arvode till revisor	0	0
	220	207

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	19	0
	19	0
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	9	0
	9	0

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 365	-929
	-1 365	-929
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	0	1
	0	1

Not 7. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

Koncern	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
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

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
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

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 123	48 625
Nyanskaffningar	3 216	498
Avyttringar och utrangeringar	-18 814	0
	33 525	49 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 363	-7 343
Avyttringar och utrangeringar	1 858	0
Årets avskrivning enligt plan	-986	-1 020
	-7 491	-8 363
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan avseende uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	26 035	40 760
Verkligt värde	51 977	59 153

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 regelbundet av extern, oberoende part.

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas dock alltjämt i koncernens balansräkning till bokfört värde.

Not 11. Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	12 111	10 711
Förvärv		
Aktieägartillskott	0	1 400
Avyttring	-4 920	0
Fusion	0	0
	7 190	12 111
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	0	0
	0	0
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	7 190	12 111

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 / Organisationsnummer / 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	1 750
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	3 260
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	1 550
SMART Community Skra Bro AB, 559129-5554, Göteborg	50 000	100	391
Klippörn AB, 559247-6187, Göteborg	189 155	60,5	189
			7 190

Not 12. Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Klippörn AB	16 525	17 730
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	0	3 452
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 747	1 634
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	6 483	2 970
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	700	134
Redovisat värde vid årets slut	25 455	25 920
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	62	495
Långfristiga skulder till SMART Community Skra Bro AB	331	332
Redovisat värde vid årets slut	393	827

Not 13. Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt	Koncern		Moderföretag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år från balansdagen	550	1 350	0	0
Inom två till fem år från balansdagen	2 200	5 400	0	0
Senare än fem år från balansdagen	13 200	17 710	0	0
	15 950	24 460	0	0

Not 14. Övriga långfristiga skulder

Förfallotidpunkt	Koncern		Moderföretag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Inom två till fem år från balansdagen	0	0	0	0
Senare än fem år från balansdagen	11 077	11 688	0	0
	11 077	11 688	0	0

Not 15. Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	1 750	1 750	0	0
Nyttjad del	0	0	0	0
	1 750	1 750	0	0

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 559	1 960	83	79
Räntor	267	221	0	0
Personal och styrelse	968	722	968	722
Revision	178	188	113	113
Övriga poster	80	58	80	50
	3 051	3 149	1 243	964

Not 17. Likvida medel

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	3 377	1 266
	3 377	1 266
Moderföretag	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	720	1 004
	720	1 004

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 tre månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga noter

Not 18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 874	34 574
	17 874	34 574
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0
Moderföretag	2023-12-31	2022-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	0
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB	13 650	14 100
Borgensåtagande för Slottsviken Verkmästaren 4 AB	0	7 960
	13 650	22 060

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 158 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Daniel Stensiö är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Stensiö 29,55 % av utestående aktier och kontrollerar 13,17 % av bolagets röster. Slottsviken har uppdragsavtal

med Kaiser Advokatbyrå som ägs av Peter Hamnebo. Under året uppgick kostnaderna till 180 TSEK. Peter Hamnebo är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Hamnebo 5,11 % av utestående aktier och kontrollerar 2,28 % 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 37,8 % av utestående aktier och kontrollerar 65,8 % av bolagets röster och Fredrik Österberg äger tillsammans med bolag 36,8 % av utestående aktier och kontrollerar 65,3 % av bolagets röster.

Not 20. Händelser efter balansdagen

Bolaget har under april 2023 ingått avtal om förvärv, via bolagsaffär, av fastigheten Mellby 4:76 i Partille. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen är 49 MSEK. Som en del av finansieringen av förvärvet har styrelsen med stöd av bemyndigande från stämman beslutat om riktade kontantemissioner om cirka 5,8 MSEK bestående av 307 254 nya aktier. En del av emissionen, motsvarande cirka 4,8 Mkr av emissionslikviden, är dock villkorad av efterföljande godkännande av bolagsstämman.

I övrigt bedömer styrelsen att inga väsentliga händelser att denuntiera har skett efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg den 3 maj 2024

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
Styrelseledamot

Daniel Stensiö
Styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2024

Daniel Haglund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-49 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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 verkställandes

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 3 maj 2024

KPMG AB

Daniel Haglund

Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2023 omvaldes 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 samt i Link Prop Investments AB (publ). Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv, förädling och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Aktieinnehav i Slottsviken:

206 564 A-aktier samt 440 002 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 Kaiser Advokatbyrå, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt på Hönö utanför Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.

Aktieinnehav i Slottsviken:

0 A-aktier och 86 463 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 ävensom ledamot i valberedningen.



Aktieinnehav i Slottsviken:
206 564 A-aktier och 422 500 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:
0 A-aktier och 500 281 B-aktier.

Källa aktieinnehav: till Bolaget rapporterat innehav per 2023-12-31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2023 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 2024.

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.

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

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader

Soliditet

Eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

Substansvärde

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde.

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





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