



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Delårsrapport
Januari-juni 2026

Publicerad 2026-08-27

Substansvärde

46,75 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2026-06-30 till 46,75 kr jämfört med 45,67 kr per 2026-03-31 (+2,36 %). Vid dito balansdag föregående år uppgick substansvärdet till 44,14 kr (+5,91 %)

Perioden i korthet

April-juni 2026

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 4 685 TSEK (3 177)
- ✓ Rörelseresultatet uppgick till 449 TSEK (1 050)
- ✓ Resultat efter skatt uppgick till 452 TSEK (928)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,13 kr (0,37)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 37 % (39)
- ✓ Med avstämningsdag den 26 maj delade bolaget ut 0,12 kr per aktie (0,10)

Januari-juni 2026

- ✓ Koncernens intäkter under första halvåret uppgick till 8 166 TSEK (6 613)
- ✓ Rörelseresultatet uppgick till 1 708 TSEK (2 055)
- ✓ Resultat efter skatt uppgick till 1 617 TSEK (1 779)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,61 kr (0,69)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period/balansdag föregående år om inget annat anges

Första halvåret 2026

Utdelning

Med avstämningsdag den 26 maj delade bolaget ut 0,12 kr per aktie (0,10)

Substansvärde

Substansvärdet vid periodens utgång uppgick till 46,75 kr per aktie.

Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger och förvaltar 13 200 kvm kommersiella fastigheter i egen regi. Delar av fastighetsbeståndet är av äldre standard och bolaget bedriver ett löpande arbete med att utveckla och modernisera beståndet. I samband med vakanser genomförs, där så bedöms lämpligt, standardhöjande renoveringar och energieffektiviserande åtgärder inför ny uthyrning.

Under första halvåret har byggnadsarbeten omfattande cirka 1 800 kvm påbörjats, varav cirka 1 400 kvm har kontrakterats för uthyrning. Under andra kvartalet färdigställdes och överlämnades cirka 600 kvm till hyresgäst.

De pågående investeringarna medför ökade kostnader under innevarande period och bedöms även påverka resultatet under kommande kvartal. Åtgärderna förväntas samtidigt successivt bidra till ökade hyresintäkter, förbättrade driftsnetton och högre fastighetsvärden.

I syfte att öka förädlingsstakten i beståndet har bolaget under perioden även refinansierat delar av låneportföljen. Refinansieringen innebär att hela låneportföljen nu löper med rörlig ränta, företrädesvis Stibor 90, samtidigt som de årliga kontraktsenliga amorteringarna har minskat med 2 MSEK. Detta skapar ett ökat finansiellt utrymme för fortsatta investeringar i befintligt bestånd.

Bolaget avser att även framgent genomföra standardhöjande och energieffektiviserande åtgärder i fastigheter där sådana investeringar bedöms bidra till ökad intjäningsförmåga och högre fastighetsvärden. Investeringarna kan kortsiktigt påverka resultatet negativt genom såväl ökade kostnader som tillfälligt lägre hyresintäkter under ombyggnadsperioder, men bedöms långsiktigt stärka fastigheternas attraktivitet, intjäningsförmåga och värde.

VD-kommentar

Vi fortsätter att investera betydande resurser i vårt befintliga fastighetsbestånd. Vi ser en attraktiv potential i dessa investeringar, samtidigt som efterfrågan på våra lokaler med högre standard är god. Genom standardhöjande åtgärder skapar vi förutsättningar för högre hyresnivåer och genom energieffektiviseringar kan vi samtidigt sänka fastigheternas driftskostnader.

Slottsvikens övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, i första hand genom en ökning av substansvärdet per aktie. Det innebär att vi prioriterar åtgärder som bedöms skapa bestående värden framför att optimera det redovisade resultatet i ett enskilt kvartal.

I rådande marknad bedömer vi att investeringar i det befintliga beståndet erbjuder en mer attraktiv riskjusterad avkastning än förvärv av nya fastigheter. Så länge den relationen består kommer vi därför att prioritera investeringar i våra egna fastigheter. Investeringstakten kan dessutom anpassas efter bolagets kassaflöde och finansiella förutsättningar, vilket ger oss flexibilitet i kapitalallokeringen.

Från och med den 1 september flyttas Slottsvikens aktie från Spotlights ordinarie lista till Spotlight Value, ett segment för bolag som uppfyller särskilda kriterier avseende lönsamhet, tillväxt och utdelning. Att Slottsviken kvalificerar sig ser vi som ett kvitto på bolagets utveckling under de senaste åren och vår ambition att kombinera långsiktigt värdeskapande med lönsamhet, tillväxt och utdelning till aktieägarna.

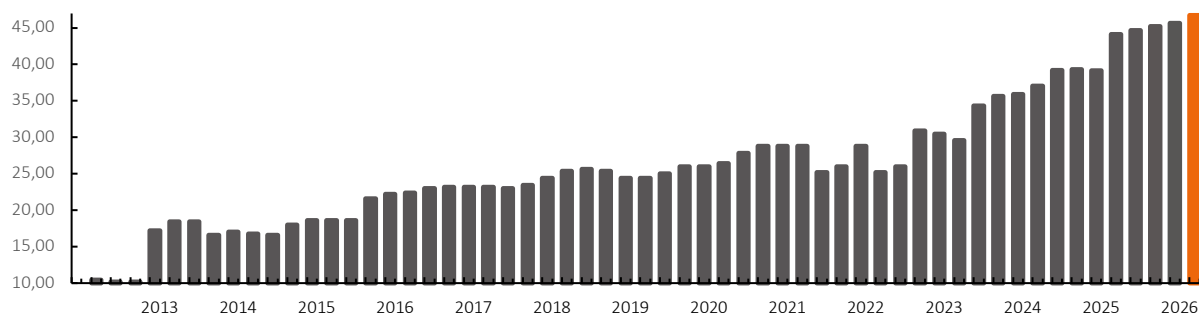
Jakob Österberg, VD

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser
att rapportera föreligger 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 nogsamtt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning		2026-06-30			2026-03-31		
		Substansvärde			Substansvärde		
	Not	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		143	71,49 kr	78 %	140	69,77 kr	77 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	35	17,38 kr	19 %	36	18,00 kr	20 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		2	0,94 kr	1 %	4	1,92 kr	2 %
Övriga tillgångar	2	3	1,33 kr	2 %	2	0,90 kr	1 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		182	91,19 kr	100 %	181	90,65 kr	100 %
Räntebärande skulder		-53	-26,58 kr		-54	-26,87 kr	
Övriga finansiella skulder	2	-11	-5,31 kr		-11	-5,44 kr	
Minoritetsintresse	3	-5	-2,36 kr		-5	-2,58 kr	
Uppskjuten skatt	4	-11	-5,57 kr		-9	-4,69 kr	
Övriga skulder och avsättningar	2	-9	-4,63 kr		-11	-5,40 kr	
Summa avgående poster		-89	-44,44 kr		-90	-44,97 kr	
Substansvärde		93	46,75 kr		91	45,67 kr	
Börsvärde	5	53	26,60 kr		55	27,40 kr	
Kurs/substans, procent			57 %			60 %	

Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2026-06-30 (2026-03-31) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 139 (144) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder (inklusive skulder till minoritetsägare) är värderade till bokförda värden.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Uppskjutna skattefordringar (tidigare förlustavdrag) och uppskjutna skatteskulder (fastigheternas latent skatt) redovisas netto. Den del av den uppskjutna skatteskulden som hänför sig till fastighetsägande bolag har beräknats med utgångspunkt i marknadens bedömning av latent skatt vid en avyttring.
- 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 53,2 MSEK (47,9). Under perioden har delar av fastighetskrediterna refinansierats och hela lånestocken löper nu med rörlig ränta, företrädesvis Stibor 90. Lånestocken amorteras årligen med 0,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 3,90 % jämfört med 4,85 % per balansdagen föregående år.

Likviditet

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

Intäkter

Koncernens totala intäkter för första halvåret 2026 uppgick till 8,2 MSEK (6,6). Därtill tillkommer 1,0 MSEK (1,0) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 1,7 MSEK (2,1). Pågående renoveringar under perioden påverkar resultatet negativt, men förväntas på sikt istället leda till ett ökat fastighetsvärde såväl som högre intäkter.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under perioden till 1,6 MSEK (1,8). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 0,61 kr (0,69)

Säsongsvariationer

Slottsviken påverkas inte av några större säsongsvariationer utöver högre kostnader för

fastigheternas uppvärmning vintertid. Bolagets finansiella resultat påverkas i högre grad av marknadscyklar inklusive men inte uteslutande inflation och marknadsräntor.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgår under perioden till 2,3 MSEK (1,8) med ett resultat efter skatt på 0,5 MSEK (0,2).

Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

Bolag	Ägarandel
Klippörn AB	60,5 %
Slottsviken Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Mellby 11:2 AB	100 %
Slottsviken Mellby 4:76 AB	100 %
Slottsviken Mellby Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Pionen 1 AB	100 %
Slottsviken Sävenäs 170:18 KB	100 %
Smart Community Skra Bro AB	100 %

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 41,19 % respektive röstandel om 67,65 % (Euroclear, 2026-06-30).

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 13 200 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 143 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.



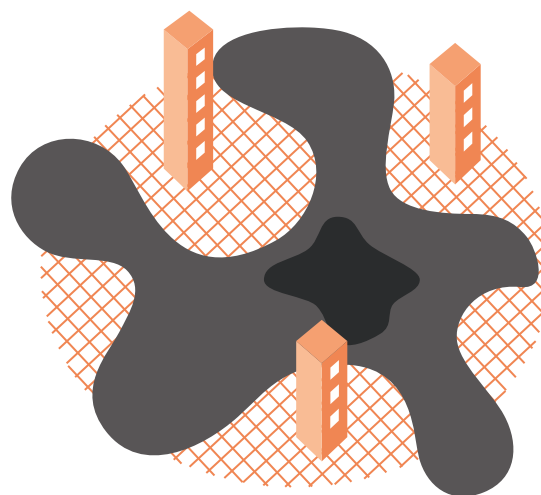
Förvaltningsfastigheter

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.



- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområde

143 MSEK

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

13 200 m²

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

14 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

37 %

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 33 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensiön, 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 samt på Spotlight Stock Markets webbplats spotlightstockmarket.com.

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport januari-september: 2026-11-19

Bokslutskommuniké 2026: 2027-02-25

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.

Informationsskyldighet

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 augusti 2026.

För mer information kontakta:

Jakob Österberg, VD

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)

Telefon 018-19 49 50

E-post jakob.osterberg@slottsviken.se

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 år 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt belägna vid E20 cirka 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. Byggnaderna har under innehavstiden kontinuerligt renoverats i syfte att höja standarden.

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

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 och är till delar av äldre standard.

Göteborg Sävenäs

Fastighet	Sävenäs 170:18
Kommun	Göteborg
Adress	von Utfallsgatan 14
Byggår	2002, 2004
Lokalarea	1 500 m ²
Tomtarea	6 100 m ²
Förvärvsår	2025



Slottsviken förvärvade fastigheten Sävenäs 170:18 i oktober 2025. Fastigheten är strategiskt belägen nära E20 såväl som bolagets befintliga fastigheter i Partille vilket bidrar till en bra förvaltningsenhet. Sävenäsfastigheten består av två huskroppar med lager och lättindustri och är fullt uthyrd fördelat på tre olika hyresgäster.

Mölndal Pionen

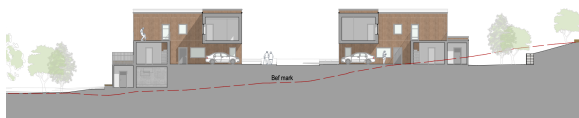


Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkotttegatan 1 m fl
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtarea	1 000 m ²
Förvärvsår	2013

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 alltså försenat, och för närvarande sker ingen aktiv vidareutveckling av planprocessen.

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 försenat. Arbetet med ett samrådsförslag är påbörjat men är alltjämt försenat och planeras att återupptas tidigast i slutet av 2026.

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 laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på NGMs lista Nordic SME och Klippörn AB äger 17 % av aktierna och är därmed en av de största ägarna i Link Prop.

Finansiering

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1,6 MSEK (1,1) för inledande halvåret 2026 (motsvarande period föregående år).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -0,9 MSEK (0,1).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1,5 MSEK (-1,8).

Periodens kassaflöde summeras till -1,3 MSEK (-0,6).

Likviditet

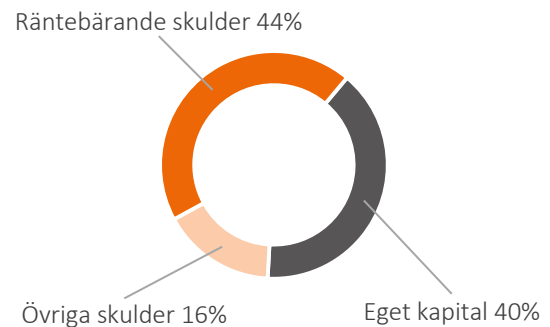
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 1,9 MSEK (6,7 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 46,0 MSEK (43,7) vid periodens slut.

Soliditet, bokförd, uppgick till 41 % (42).

Kapitalförsörjning

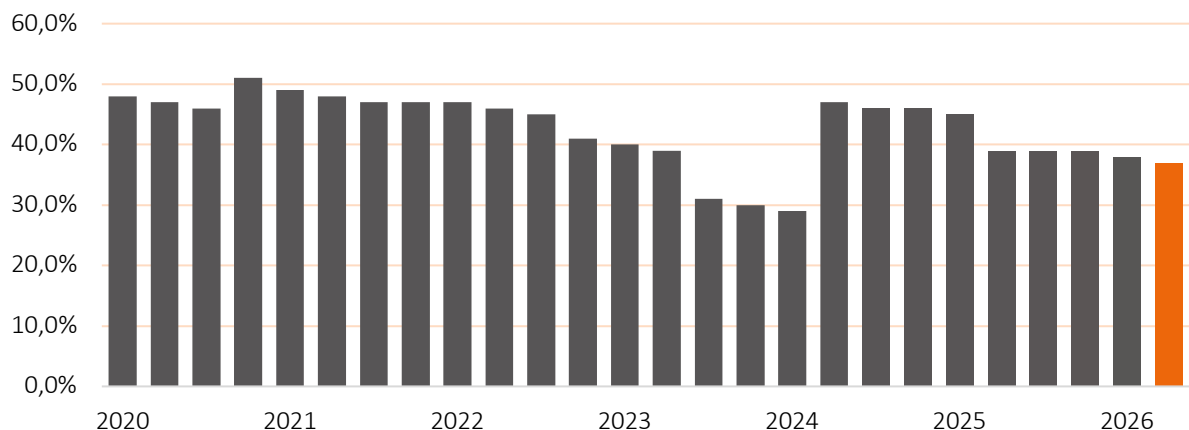


Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 53,2 MSEK (47,9). Under perioden har delar av lånen refinansierats och hela lånestocken löper nu med rörlig ränta, företrädesvis Stibor 90. Lånestocken amorteras årligen med 0,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 3,90 % jämfört med 4,85 % per balansdagen föregående år.

Fastigheternas belåningsgrad (LTV) var vid periodens slut 37 % (39).

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. Slottsvikens aktier handlas på Spotlight Stock Markets huvudlista. 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.

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 1 002 aktieägare per den 30 juni. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2026-06-30.

Slottsvikens tio största ägare		Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB		41,19 %	67,65 %
PXL Perfect AB		30,11 %	14,17 %
Avanza Pension		5,31 %	2,51 %
Peter Österberg		2,22 %	1,05 %
H3O Holding AB		2,13 %	1,00 %
Peter Hamnebo		1,64 %	0,77 %
Erik Stenberg		1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring		1,16 %	0,55 %
Michael Stensiö		0,89 %	0,42 %
Carl Marklund		0,89 %	0,42 %
Övriga 992 aktieägare		13,25 %	10,89 %

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 %
Summa	2 000 000		4 250 000	100 %	100 %

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 rapport 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 som finansiering av 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 expansomöjligheter.

Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets verkställande direktör är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

Konkurrenter

Bolaget konkurrerar med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. 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 utveckling kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expensionsplaner. En konjunkturedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Fastighetspriser

Prisbildningen på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa

fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expensionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Kreditrisker

Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

Finansieringsbehov och kapital

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp 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 är 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 expansomöjligheter, 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 alternativt ytterligare ökad myndighetsaktivism kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansomöjligheter.

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 även om koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	2026-04-01 – 2026-06-30	2025-04-01 – 2025-06-30	2026-01-01 – 2026-06-30	2025-01-01 – 2025-06-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	4 342	3 177	7 759	6 613	13 071
Övriga intäkter	343	0	407	0	463
Summa intäkter	4 685	3 177	8 166	6 613	13 534
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-1 573	-646	-2 452	-1 823	-3 377
Handelsvaror	-240	0	-240	0	-239
Övriga externa kostnader	-1 475	-709	-1 993	-1 266	-2 964
Personalkostnader	-398	-354	-780	-688	-1 428
Av- och nedskrivningar	-550	-414	-993	-776	-1 651
Övriga rörelsekostnader	0	-4	0	-4	-4
Rörelseresultat	449	1 050	1 708	2 055	3 870
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	9	13	17	58
Resultat från intressebolag	500	500	1 000	1 000	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-508	-580	-1 103	-1 243	-2 352
Resultat efter finansiella poster	452	978	1 617	1 830	3 575
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	-50	0	-50	-3
Resultat efter skatt	452	928	1 617	1 779	3 572
Hänförligt till					
Slottsvikens aktieägare	256	731	1 224	1 383	2 782
Minoritetsintressen	196	197	393	397	790
Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*	0,13	0,37	0,61	0,69	1,39
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2026-06-30	2026-03-31	2025-12-31	2025-06-30
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	134	145	157	179
Byggnader och mark	84 871	84 520	83 913	69 688
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922	33 922
Summa anläggningstillgångar	118 928	118 588	117 992	103 789
Kundfordringar	1 908	1 222	1 305	2 258
Skattefordringar	294	133	146	104
Övriga kortfristiga fordringar	236	158	60	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231	280	688	136
Kortfristiga placeringar	0	0	0	100
Kassa och bank	1 880	3 831	3 135	6 707
Summa omsättningstillgångar	4 548	5 624	5 334	9 411
Summa tillgångar	123 476	124 212	123 326	113 200
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	14 693	14 693	14 693
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	27 347	27 331	26 363	24 963
Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare	46 040	46 024	45 056	43 657
Minoritetsintresse	4 387	4 191	3 993	3 600
Summa eget kapital	50 427	50 215	49 050	47 257
Långfristiga skulder till finansiella institut	52 815	51 400	51 986	45 775
Övriga långfristiga skulder	10 614	10 877	11 130	12 200
Summa långfristiga skulder	63 429	62 277	63 116	57 975
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	340	2 340	2 340	2 100
Leverantörsskulder	1 692	2 274	935	421
Övriga kortfristiga skulder	2 542	1 980	2 708	1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 045	5 126	5 178	4 310
Summa kortfristiga skulder	9 620	11 720	11 160	7 968
Summa eget kapital och skulder	123 476	124 212	123 326	113 200

Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-06-30	2025-01-01 – 2025-06-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 708	2 055	3 870
Planmässiga avskrivningar	993	776	1 651
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	13	17	58
Erlagd ränta	-1 103	-1 243	-2 352
Betald skatt	0	-60	477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 610	1 546	3 703
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-470	595	1 042
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	76	-1 002	1 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-395	-407	2 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 215	1 139	6 163
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-1 929	-835	-15 913
Investering i kortfristiga värdepapper	0	-100	0
Mottagna utdelningar	1 000	1 000	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-929	65	-13 913
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-1 302	-1 576	-3 695
Nyemission	0	0	0
Nyupptagna låneskulder	0	0	7 500
Lämnade utdelningar	-240	-200	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 542	-1 776	3 605
Periodens kassaflöde	-1 256	-572	-4 144
Likvida medel vid periodens början	3 135	7 279	7 279
Likvida medel vid periodens slut	1 880	6 707	3 135

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2026-04-01 – 2026-06-30	2025-04-01 – 2025-06-30	2026-01-01 – 2026-06-30	2025-01-01 – 2025-06-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	994	884	1 989	1 767	3 643
Övriga intäkter	344	0	353	0	334
Summa intäkter	1 338	884	2 342	1 767	3 977
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-240	0	-240	0	-240
Övriga externa kostnader	-737	-432	-1 144	-881	-1 849
Personalkostnader	-399	-354	-780	-684	-1 425
Övriga rörelsekostnader	0	-4	0	-4	-4
Rörelseresultat	-38	94	177	197	459
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	344	0	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	7	0	7	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-38	101	522	205	475
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	0	0	0	0	2 243
Resultat före skatt	-38	101	522	205	2 718
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	-38	101	522	205	2 718
Resultat per aktie (kr)*	-0,02	0,05	0,26	0,10	1,36
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000

Balansräkning

	2026-06-30	2026-03-31	2025-12-31	2025-06-30
Tillgångar				
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127	127
Andelar i koncernföretag	17 862	17 977	17 977	7 641
Fordringar på koncernföretag	33 703	33 210	32 536	35 918
Summa anläggningstillgångar	51 693	51 314	50 640	43 687
Kundfordringar	344	0	108	52
Skattefordringar	68	26	0	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	50	402	10
Kassa och bank	329	594	744	4 171
Summa omsättningstillgångar	764	670	1 254	4 239
Summa tillgångar	52 457	51 984	51 894	47 926
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Reservfond	2 290	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	14 693	14 693	14 693
Balanserat resultat	23 575	23 815	21 097	21 097
Periodens resultat	522	559	2 718	205
Summa eget kapital	45 079	45 357	44 798	42 284
Långfristiga skulder till koncernbolag	4 622	4 322	4 717	3 891
Övriga långfristiga skulder	0	732	0	732
Summa långfristiga skulder	4 622	5 054	4 717	4 623
Leverantörsskulder	526	257	370	99
Skatteskulder	76	32	5	6
Övriga kortfristiga skulder	1 009	251	1 080	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 144	1 032	925	712
Summa kortfristiga skulder	2 755	1 573	2 380	1 019
Summa eget kapital och skulder	52 457	51 984	51 894	47 926

Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-06-30	2026-01-01 – 2026-03-31	2025-01-01 – 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	177	215	459
Resultat från dotterföretag	0	344	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	0	0	15
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177	559	474
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	75	434	317
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	723	-75	454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	797	359	771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	974	918	1 245
Investeringsverksamheten			
Förändring av kapital i koncernföretag	115	0	-10 336
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	344	0	0
Försäljning av dotterföretag	0	0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0	2 243
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-1 168	-674	2 129
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-708	-674	-5 964
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	-94	-394	1 289
Förändring av övriga långfristiga skulder	-348	0	0
Nyemission	0	0	0
Utdelning	-240	0	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-682	-394	1 089
Periodens kassaflöde	-416	-150	- 3 630
Likvida medel vid periodens början	744	744	4 374
Likvida medel vid periodens slut	329	594	744

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 de i koncernen helägda fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftsöverskott

Hysesintäkter 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 marknadsvärde 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.

Alla angivna jämförelsetal avser motsvarande period/balansdag föregående år om inte annat anges.

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 augusti 2026

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD, styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Daniel Stensiö
Styrelseledamot