SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Delårsrapport
Januari-september 2026

Publicerad 2026-11-19

Substansvärde

46,85 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2026-09-30 till 46,85 kr jämfört med 46,75 kr per 2026-06-30 (+0,21 %). Vid dito balansdag föregående år uppgick substansvärdet till 44,68 kr (+4,85 %).

Perioden i korthet

Juli-september 2026

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 4 119 TSEK (2 915)
- ✓ Rörelseresultatet uppgick till 1 056 TSEK (697)
- ✓ Resultat efter skatt uppgick till 1 078 TSEK (614)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,44 kr (0,21)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 37 % (39)

Januari-september 2026

- ✓ Koncernens intäkter under årets första nio månader uppgick till 12 286 TSEK (9 528)
- ✓ Rörelseresultatet uppgick till 2 764 TSEK (2 753)
- ✓ Resultat efter skatt uppgick till 2 695 TSEK (2 393)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 1,05 kr (0,90)
- ✓ Med avstämningsdag den 26 maj delade bolaget ut 0,12 kr per aktie (0,10)

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

Inledande nio månaderna 2026

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 året har byggnadsarbeten omfattande förädling av 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, och resterande 800 kvm kommer att överlämnas för inflyttning under fjärde kvartalet.

De pågående investeringarna har medfört ökade kostnader under året 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 förädlingstakten 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.

Substansvärde

Substansvärdet vid periodens utgång uppgick till 46,85 kr per aktie. Fastighetsvärdet har justerats för kvartalets investeringar, emedan någon ny extern värdering inte har skett under kvartalet. En lägre börskurs för innehavet i Link Prop Investment har påverkat substansvärdet negativt.

Utdelning

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

VD-kommentar

Under tredje kvartalet ökade koncernens intäkter till 4,1 MSEK (2,9), bland annat genom förvärvet av Sävenäs 170:18 i fjärde kvartalet föregående år och nya hyresavtal i renoverade lokaler. Rörelseresultatet uppgick till 1,1 MSEK (0,7), trots att kvartalet har belastats med kostnader för pågående renoveringar. Substansvärdet per aktie ökade marginellt till 46,85 kr, trots en lägre börskurs för vårt innehav i Link Prop Investment.

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 befintliga fastigheter. Investeringstakten kan dessutom anpassas efter bolagets kassaflöde och finansiella förutsättningar, vilket ger oss flexibilitet i kapitalallokeringen.

Sedan den 1 september handlas Slottsvikens aktie på 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.

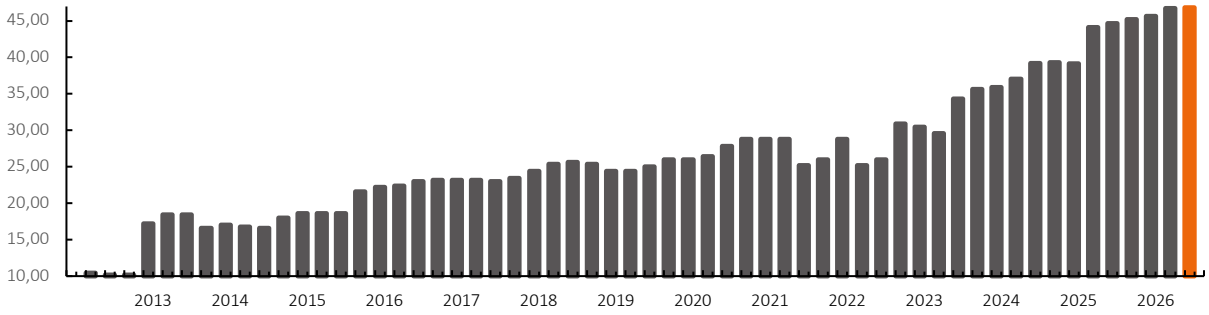
Jakob Österberg, VD

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 nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning		**2026–09–30** Substansvärde			**2026–06–30** Substansvärde		
	Not	**MSEK**	**kr/aktie**	**Andel av tillgångarna, %**	**MSEK**	**kr/aktie**	**Andel av tillgångarna, %**
Förvaltningsfastigheter		143	71,75 kr	79 %	143	71,49 kr	78 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	33	16,25 kr	18 %	35	17,38 kr	19 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		3	1,48 kr	2 %	2	0,94 kr	1 %
Övriga tillgångar	2	2	1,18 kr	1 %	3	1,33 kr	2 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		**181**	**90,72 kr**	**100 %**	**182**	**91,19 kr**	**100 %**
Räntebärande skulder		-53	-26,54 kr		-53	-26,58 kr	
Övriga finansiella skulder	2	-10	-5,18 kr		-11	-5,31 kr	
Minoritetsintresse	3	-4	-2,01 kr		-5	-2,36 kr	
Uppskjuten skatt	4	-11	-5,49 kr		-11	-5,57 kr	
Övriga skulder och avsättningar	2	-9	-4,66 kr		-9	-4,63 kr	
Summa avgående poster		**-88**	**-43,88 kr**		**-89**	**-44,44 kr**	
Substansvärde		**94**	**46,85 kr**		**93**	**46,75 kr**	
Börsvärde	5	52	25,80 kr		53	26,60 kr	
Kurs/substans, procent			55 %			57 %	

Noter

1. Innehavet uppgår per balansdagen 2026-09-30 (2026-06-30) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 130 (139) kr.
2. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder (inklusive skulder till minoritetsägare) är värderade till bokförda värden.
3. Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
4. Uppskjutna skattefordringar (tidigare förlustavdrag) och uppskjutna skatteskulder (fastigheternas latenta 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.
5. 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 53,1 MSEK (47,4). Under perioden har delar av fastighetskrediterna refinansierats och hela lånestocken löper nu med rörlig ränta, företrädesvis Stibor 90. Lånestocken amorteras årligen med 0,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 4,36 % jämfört med 4,39 % per balansdagen föregående år.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 3,0 MSEK (8,0 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Intäkter

Koncernens totala intäkter för inledande nio månader 2026 uppgick till 12,3 MSEK (9,5). Därtill tillkommer 1,5 MSEK (1,5) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 2,8 MSEK (2,8). 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 2,7 MSEK (2,4). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 1,05 kr (0,90).

Säsongsvariationer

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

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgår under perioden till 3,7 MSEK (2,7) med ett resultat efter skatt på 0,9 MSEK (0,2).

Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncern-förhållande 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, 2026-09-30).

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, styrelse-ordförande 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.



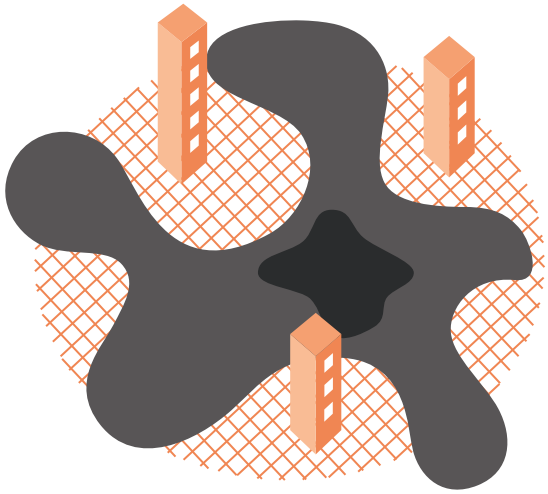
Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter

Slottsvikens strategi för den egna förvaltnings-fastighetsportföljen 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 fastighets-investeringar 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:

Bokslutskommuniké 2026: 2027-02-25
Delårsrapport januari-mars 2027: 2027-05-19

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 marknads-missbruksförordning. Informationen lämnades, genom VD:s försorg, för offentliggörande den 19 november 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

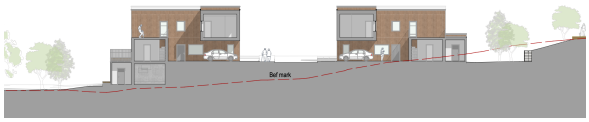


Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkottegatan 1 m fl
Byggår	1982
Lokalarea	400 m^2
Tomtarea	1 000 m^2
Förvärvsår	2013

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 alltjämt 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 rad- eller parhusbostäder 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 detaljplanen är pågående men är alltjämt försenat och prognosen är att detaljplanen ska kunna antas under 2028.

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

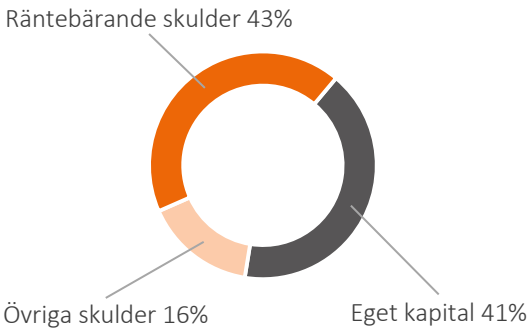
Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på 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 2,7 MSEK (2,6) för inledande nio månaderna 2026 (motsvarande period föregående år).
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,0 MSEK (0,5).
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1,9 MSEK (-2,6).
Periodens kassaflöde summeras till -0,2 MSEK (0,8).

Kapitalförsörjning



Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 3,0 MSEK (8,0 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 53,1 MSEK (47,4). Under perioden har delar av lånen refinansierats och hela lånestocken löper nu med rörlig ränta, företrädesvis Stibor 90. Lånestocken amorteras årligen med 0,1 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 3,65 % jämfört med 4,39 % per balansdagen föregående år.

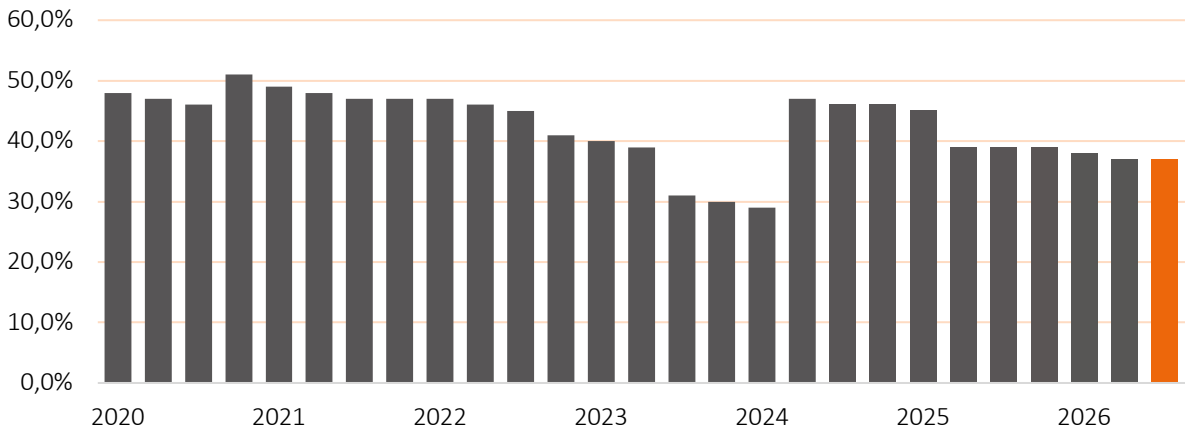
Fastigheternas belåningsgrad (LTV) var vid periodens slut 37 % (39).

Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 46,9 MSEK (44,1) vid periodens slut.

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

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 tillväxtmöjligheter.

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 982 aktieägare per den 30 september. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2026-09-30.

Slottsvikens tio största ägare	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	41,19 %	67,65 %
PXL Perfect AB	30,11 %	14,17 %
Avanza Pension	5,30 %	2,50 %
Peter Österberg	2,40 %	1,13 %
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 %
Carl Marklund	0,92 %	0,43 %
Michael Stensiö	0,89 %	0,42 %
Övriga 972 aktieägare	13,04 %	10,81 %

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 expansionsmöjligheter.

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

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

Konjunkturutveckling
Finanspolitisk och makroekonomisk utveckling kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. En konjunkturnedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Fastighetspriser
Prisbilden på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expansionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

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

Finansieringsbehov och kapital
Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög grad 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 expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Politisk risk
Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning alternativt ytterligare ökad myndighetsaktivism kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

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

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	2026-07-01 – 2026-09-30	2025-07-01 – 2025-09-30	2026-01-01 – 2026-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	3 730	2 915	11 489	9 528	13 071
Övriga intäkter	390	0	797	0	463
Summa intäkter	**4 119**	**2 915**	**12 286**	**9 528**	**13 534**
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-1 377	-705	-3 829	-2 528	-3 377
Handelsvaror	-242	0	-483	0	-239
Övriga externa kostnader	-525	-753	-2 519	-2 019	-2 964
Personalkostnader	-386	-374	-1 166	-1 061	-1 428
Av- och nedskrivningar	-529	-386	-1 522	-1 162	-1 651
Övriga rörelsekostnader	-3	0	-3	-4	-4
Rörelseresultat	**1 056**	**697**	**2 764**	**2 753**	**3 870**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	11	14	28	58
Resultat från intressebolag	500	500	1 500	1 500	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-479	-545	-1 582	-1 787	-2 352
Resultat efter finansiella poster	**1 078**	**664**	**2 695**	**2 494**	**3 575**
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	-50	0	-101	-3
Resultat efter skatt	**1 078**	**614**	**2 695**	**2 393**	**3 572**
Hänförligt till					
Slottsvikens aktieägare	881	418	2 105	1 801	2 782
Minoritetsintressen	197	195	590	592	790
Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*	**0,44**	**0,21**	**1,05**	**0,90**	**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

	2026-09-30	2026-06-30	2025-12-31	2025-09-30
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	123	134	157	168
Byggnader och mark	84 875	84 871	83 913	69 349
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922	33 922
Summa anläggningstillgångar	**118 921**	**118 928**	**117 992**	**103 440**
Kundfordringar	1 768	1 908	1 305	1 375
Skattefordringar	341	294	146	125
Övriga kortfristiga fordringar	201	236	60	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	231	688	93
Kortfristiga placeringar	0	0	0	100
Kassa och bank	2 956	1 880	3 135	8 039
Summa omsättningstillgångar	**5 352**	**4 548**	**5 334**	**10 332**
Summa tillgångar	**124 273**	**123 476**	**123 326**	**113 771**
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	28 229	27 347	26 363	25 382
Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare	**46 922**	**46 040**	**45 056**	**44 075**
Minoritetsintresse	4 583	4 387	3 993	3 796
Summa eget kapital	**51 505**	**50 427**	**49 050**	**47 871**
Långfristiga skulder till finansiella institut	52 970	52 815	51 986	45 250
Övriga långfristiga skulder	10 351	10 614	11 130	11 873
Summa långfristiga skulder	**63 321**	**63 429**	**63 116**	**57 123**
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	100	340	2 340	2 100
Leverantörsskulder	1 566	1 692	935	613
Övriga kortfristiga skulder	2 675	2 542	2 708	1 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 105	5 045	5 178	4 327
Summa kortfristiga skulder	**9 447**	**9 620**	**11 160**	**8 778**
Summa eget kapital och skulder	**124 273**	**123 476**	**123 326**	**113 771**

Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2 764	2 753	3 870
Planmässiga avskrivningar	1 522	1 162	1 651
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	14	28	58
Erlagd ränta	-1 582	-1 787	-2 352
Betald skatt	0	399	477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 718**	**2 556**	**3 703**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-197	1 027	1 042
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	142	-723	1 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-55**	**304**	**2 460**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 663**	**2 859**	**6 163**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-2 452	-871	-15 913
Investering i kortfristiga värdepapper	0	-100	0
Mottagna utdelningar	1 500	1 500	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-952**	**529**	**-13 913**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	-1 650	-2 428	-3 695
Nyemission	0	0	0
Nyupptagna låneskulder	0	0	7 500
Lämnade utdelningar	-240	-200	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 890**	**-2 628**	**3 605**
Periodens kassaflöde	**-179**	**760**	**-4 144**
Likvida medel vid periodens början	3 135	7 279	7 279
Likvida medel vid periodens slut	2 956	8 039	3 135

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	2026-07-01 – 2026-09-30	2025-07-01 – 2025-09-30	2026-01-01 – 2026-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	994	884	2 983	2 651	3 643
Övriga intäkter	355	0	708	0	334
Summa intäkter	**1 350**	**884**	**3 692**	**2 651**	**3 977**
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-242	0	-483	0	-240
Övriga externa kostnader	-398	-553	-1 543	-1 435	-1 849
Personalkostnader	-377	-374	-1 157	-1 058	-1 425
Övriga rörelsekostnader	-3	0	-3	-4	-4
Rörelseresultat	**329**	**-43**	**506**	**154**	**459**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	344	0	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	2	1	10	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	**329**	**-41**	**851**	**164**	**475**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	0	0	0	0	2 243
Resultat före skatt	**329**	**-41**	**851**	**164**	**2 718**
Skatt					
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	**329**	**-41**	**851**	**164**	**2 718**
Resultat per aktie (kr)*	**0,16**	**-0,02**	**0,43**	**0,08**	**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

	2026-09-30	2026-06-30	2025-12-31	2025-09-30
Tillgångar				
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127	127
Andelar i koncernföretag	17 752	17 862	17 977	7 641
Fordringar på koncernföretag	34 212	33 703	32 536	33 932
Summa anläggningstillgångar	**52 092**	**51 693**	**50 640**	**41 701**
Kundfordringar	386	344	108	0
Skattefordringar	50	68	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	0	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	24	402	30
Kassa och bank	674	329	744	6 431
Summa omsättningstillgångar	**1 114**	**764**	**1 254**	**7 060**
Summa tillgångar	**53 206**	**52 457**	**51 894**	**48 761**
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	23 575	21 097	21 097
Periodens resultat	851	522	2 718	164
Summa eget kapital	**45 409**	**45 079**	**44 798**	**42 244**
Långfristiga skulder till koncernbolag	5 357	4 622	4 717	4 491
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	732
Summa långfristiga skulder	**5 357**	**4 622**	**4 717**	**5 223**
Leverantörsskulder	382	526	370	299
Skatteskulder	59	76	5	7
Övriga kortfristiga skulder	931	1 009	1 080	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 067	1 144	925	817
Summa kortfristiga skulder	**2 439**	**2 755**	**2 380**	**1 295**
Summa eget kapital och skulder	**53 206**	**52 457**	**51 894**	**48 761**

Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-09-30	2025-01-01 – 2025-09-30	2025-01-01 – 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	506	154	459
Resultat från dotterföretag	0	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	1	10	15
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**507**	**164**	**474**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	70	197	317
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	407	101	454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**477**	**298**	**771**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**984**	**462**	**1 245**
Investeringsverksamheten			
Förändring av kapital i koncernföretag	225	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	-1 676	732	2 129
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 107**	**732**	**-5 964**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag	641	1 063	1 289
Förändring av övriga långfristiga skulder	-348	0	0
Nyemission	0	0	0
Utdelning	-240	-200	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**53**	**863**	**1 089**
Periodens kassaflöde	**-70**	**2 057**	**-3 630**
Likvida medel vid periodens början	744	4 374	4 374
Likvida medel vid periodens slut	674	6 431	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
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Hyresintäkter på årsbasis
Kontrakterad årshyra enligt gällande hyresavtal per balansdagen, inklusive tecknade avtal med senare tillträde.

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 inflations-antagande 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 19 november 2026

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD, styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Daniel Stensiö
Styrelseledamot