

## St Petersburg Property Company AB

### Bokslutskommuniké 1 juli 2013 – 31 december 2014

*Räkenskapsåret är förlängt och omfattar perioden 2013-07-01 – 2014-12-31*

#### Sammanfattning av bokslutskommuniké

#### Räkenskapsåret 1 juli 2013 – 31 december 2014

- Företagets verksamhet inleddes den 22 november 2013
- Uppgårelsen om skuldrekonstruktion med Russian Real Estate Investment Company AB (publ) (Ruric) innebar att SPPC tillfördes tillgångar med ett bokfört värde av 482 MSEK
- Nettoomsättningen uppgick till 39,2 (0) MSEK
- Driftöverskottet uppgick till 16,3 (0) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -55,1 (0) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 58,7 MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -126,5 MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförluster med 61,7 MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -0,25 (0,00) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 18,5 (0) MSEK.
- Koncernen har inga finansiella lån.
- Aktien blev inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission den 19 december 2013

#### Halvåret 1 juli – 31 december 2014

- Nettoomsättningen uppgick till 18,6 (2,8) MSEK
- Driftnettot uppgick till 8,5 (0,9) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -55,8 (-0,3) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 58,7 MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -117,4 MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförluster med 61,8 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -0,17 (-0,05) SEK

#### VD:s kommentar

St Petersburg Property Company AB övertog 22 november 2013 fyra fastigheter från Ruric AB. Initalt tecknades förvaltningsavtal med tidigare fastighetsförvaltaren för att under underlätta övertagandet, men sedan 25 augusti drivs förvaltningen i egen regi till lägre kostnad.

Under räkenskapsåret har bolaget arbetat med att organisera och vässa verksamheten operativt och finansiellt. Det faktiska utfallet av uthyrning och förvaltning är i linje med våra förväntningar även om den ekonomiska situationen i Ryssland påverkat verksamheten negativt. Den fallande växelkursen och det allmänt osäkra ekonomiska läget har bidragit till en avmattning på hyresmarknaden under främst andra halvåret, och särskilt under fjärde kvartalet. Hyresnivåerna i rubel har över lag justerats något nedåt på marknaden.

Driftöverskottet var +16,3 MSEK, dock påverkat negativt av rubelns depreciering, och kassaflödet uppgick till +18,4 MSEK.

Under räkenskapsåret har styrelsen blivit kontaktad av ett flertal intressenter angående delar eller hela beståndet och utvärderar löpande de propåer som presenteras.

Stockholm den 10 mars 2015



Mats Hultén  
Verkställande direktör

## Ekonomisk översikt

KONCERNEN	2014-07-01 2014-12-31	2013-07-01 2014-12-31
Nettoomsättning, TSEK	18 611	39 172
Driftnetto	8 516	16 345
Resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar och valutakursförluster, TSEK	3 038	-6 165
Resultat efter finansiella poster inklusive nedskrivningar och valutakursförluster, TSEK	-117 425	-126 544
Resultat per aktie SEK*	-0,17	-0,25
Likvida medel TSEK		18 465
Balansomslutning TSEK		284 874
Soliditet %		97
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK		10 114
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK		8 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK		-
Årets kassaflöde, TSEK		18 383

## Verksamheten

St Petersburg Property Company AB äger och förvaltar tre centralt belägna kontorsfastigheter samt ett väl beläget obebyggt landområde i Sankt Petersburg, Ryssland, via helägda dotterbolag.

Målet är att erbjuda våra hyresgäster god service i moderna och ändamålsenliga lokaler, samtidigt som bästa möjliga avkastning eftersträvas för aktieägarna.

Kontorsfastigheterna med drygt 13 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta hade vid årets slut uthyrningsgraden på 92 %.

## Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderades per 2014-12-31 av extern värderingsman till 1 927 MRUB, att jämföras med värderingen 2 146 MRUB vid förra värderingstillfället per 2013-06-30. På grund av den svagare rubeln är skillnaden större i kronor - 252 MSEK jämfört med 439 MSEK.

## Resultat, halvåret 1 juli – december 2014

Intäkterna under det andra halvåret 2014 uppgick till 18,6 (2,8) MSEK. Driftnettot uppgick till 8,5 (0,9) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -55,8 (-0,3) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 58,7 (-) MSEK baserat på den externa värderingen.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,1 (2,0) MSEK varav driftkostnader 4,3 (1,2) MSEK, kostnader för fastighetsadministration 5,8 (0,8) MSEK och avskrivningar 3,5 (0,7) MSEK. Central administration uppgick till 2,1 (0,4) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -117,4 (-8,5) MSEK. I finansiella poster ingår realiserade valutakursförluster om 61,8 MSEK. Skatterna uppgick till 11,9 (-0,5) MSEK varav aktuell skatt uppgick till -0,2 (-0,1) MSEK och uppskjuten skatt till 12,2 (-0,4) MSEK. Resultatet var till -105,5 (-9,0) MSEK.

## Resultat, räkenskapsåret 1 juli 2013 – december 2014

Verksamheten inleddes den 22 november 2013.

Intäkterna under räkenskapsåret uppgick till 39,2 (0) MSEK. Driftnettot uppgick till 16,3 (0) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -55,1 (0) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 58,7 (0) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 22,8 (0) MSEK varav driftkostnader 9,6 MSEK och kostnader för fastighetsadministration 13,2 MSEK. Central administration uppgick till 3,8 (0) MSEK och avskrivningar 8,9 (0) MSEK. Under räkenskapsåret avyttrades hela aktieinnehavet i Ruric vilket medförde en reaförlust på 9,9 MSEK. Övriga finansiella poster uppgick till -61,6 (0) MSEK varav 61,7 MSEK var valutakursförluster på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till -126,5 (0) MSEK. Skatter uppgick till 10,1 (0) MSEK varav aktuell skatt uppgick till -1,8 MSEK och uppskjuten skatt till 12,0 MSEK. Resultatet uppgick till -116,4 (0) MSEK.

## Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 18,5 (0) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 276,7 (0,5) MSEK motsvarade 0,45 (1,0) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 97 (100) procent.

I november 2013 genomfördes skuldrekonstruktion med Ruric vilket innebar att SPPC tillfördes tillgångar med ett bokfört värde av 481 MSEK.

SPPC har återbetalat de kortfristiga lån om 5 MSEK som erhöles från huvudägarna för att säkra bolagets likviditet när verksamheten inleddes i november 2013.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Moderbolaget

Uppgörelsen om skuldrekonstruktion med Ruric innebar att SPPC tillfördes tillgångar med ett bokfört värde av 481 MSEK.

Moderbolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret. Rörelsens kostnader uppgick till 3,8 (0) MSEK. Nedskrivning av andelar i koncernföretag uppgår till 272,6 MSEK. Finansnettot uppgick till -3,1 (0) MSEK. I finansnettot ingår ränteintäkter 6,5 MSEK, valutakursvinster 0,4 MSEK och förlust vid försäljning av aktier i Ruric 9,9 MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -279,5 (0) MSEK. Avsättning till periodiseringsfond uppgick till 0,7 (0) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -0,5 (0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -280,7 (0) MSEK.

## Aktien

Bolagets aktie är inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission AB sedan 19 december 2013. Antalet aktier uppgår till 619 750 000.

## Redovisningsprinciper

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer.

## Ekonomisk information

Årsredovisning	maj 2015
Årsstämma	26 maj 2015
Halvårsrapport 2015	september 2015

## Kontaktpersoner

Mats Hultén, verkställande direktör, +46 70 848 77 77  
Torbjörn Gunnarsson, styrelseordförande, + 46 70 486 17 18

Stockholm 10 mars 2015

*Styrelsen*

St Petersburg Property Company AB ([www.sppc.se](http://www.sppc.se))  
Byängsgränd 14  
Årsta

*Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.*

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra halvåret		Räkenskapsåret	
	2014-07-01 2014-12-31	2013-07-01 2013-12-31	2013-07-01 2014-12-31	2012-11-27 2013-06-30
Intäkter	18 611	2 837	39 172	-
Fastighetskostnader	-10 095	-1 969	-22 827	-
<b>Driftöverskott</b>	<b>8 516</b>	<b>868</b>	<b>16 345</b>	-
Avskrivningar	-3 522	-731	-8 857	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4 994</b>	<b>137</b>	<b>7 488</b>	-
Central administration	-2 089	-408	-3 848	-
Nedskrivning av fastigheter	-58 698	-	-58 698	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-55 793</b>	<b>-271</b>	<b>-55 058</b>	-
Resultat från avyttring av övriga aktier	-	-471	-9 901	-
Nedskrivning övriga aktier	-	-7 827	-	-
Valutakursdifferenser	-61 765	1	-61 681	-
Övriga finansiella poster	133	64	96	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-117 425</b>	<b>-8 504</b>	<b>-126 544</b>	-
Skatt på årets resultat	-231	-78	-1 834	-
Uppskjuten skatt	12 170	-447	11 963	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-105 486</b>	<b>-9 029</b>	<b>-116 415</b>	-
Resultat per aktie, SEK	-0,17	-0,05	-0,25	-
Genomsnittligt antal aktier	619 750 000	184 152 084	474 550 694	500 000

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2014-12-31	2013-06-30
<b>Tillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	252 339	-
Finansiella anläggningstillgångar	11 997	-
Kortfristiga fordringar	2 073	500
Likvida medel	18 465	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>284 874</b>	<b>500</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	276 687	500
Långfristiga skulder	569	-
Kortfristiga skulder	7 618	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>284 874</b>	<b>500</b>

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

TSEK	2013-07-01 2014-12-31	2012-11-27 2013-06-30
Ingående eget kapital	500	-
Nyemission	480 569	500
Omräkningsdifferenser	-87 967	-
Periodens resultat	-116 415	-
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>276 687</b>	<b>500</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	2013-07-01 2014-12-31	2012-11-27 2013-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 114	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 269	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>18 383</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	-	0
Kursdifferens i likvida medel	82	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>18 465</b>	<b>0</b>

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	<i>Andra halvåret</i>		<i>Räkenskapsåret</i>	
	2014-07-01 2014-12-31	2013-07-01 2013-12-31	2013-07-01 2014-12-31	2012-11-27 2013-06-30
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-2 088	-408	-3 847	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 088</b>	<b>-408</b>	<b>-3 847</b>	-
Nedskrivning av aktier och fordringar på koncernföretag	-272 557	-	-272 557	-
Resultat från avyttring av övriga aktier	-	-471	-9 901	-
Nedskrivning övriga aktier	-	-7 827	0	-
Övriga finansiella poster	8 432	2 526	6 789	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-266 213</b>	<b>-10 199</b>	<b>-279 516</b>	-
Avsättning till periodiseringsfond	-738	-	-738	-
Skatt på årets resultat	399	-1	-488	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-266 552</b>	<b>-10 200</b>	<b>-280 742</b>	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2014-12-31	2013-06-30
<b>Tillgångar</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	193 135	-
Kortfristiga fordringar	170	500
Likvida medel	9 250	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>202 555</b>	<b>500</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	200 327	500
Obeskattade reserver	738	-
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	1 490	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>202 555</b>	<b>500</b>