

St Petersburg Property Company AB

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2015

Jämförelseåret var förlängt och omfattade perioden 2013-07-01 – 2014-12-31

Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 22,9 (39,2) MSEK
- Driftöverskottet uppgick till 9,8 (16,3) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -26,6 (-33,5) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 20,6 (27,2) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -41,5 (-106,8) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförluster med 15,1 (63,5) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -6,52 (-20,62) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 13,5 (18,5) MSEK.

Halvåret 1 juli – 31 december 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 10,3 (18,6) MSEK
- Driftnettot uppgick till 4,0 (8,5) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -23,8 (-29,1) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 20,6 (27,2) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -51,1 (-90,7) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförluster med 27,2 (61,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -7,52 (-12,7) SEK

Utdelning

- Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att utdelning lämnas med 0,75 SEK per aktie under 2016.

VD:s kommentar

Under 2015 har St Petersburg Property Company fortsatt arbetet med att stärka verksamheten operativt och finansiellt. Den ryska ekonomiska utvecklingen, rubelns ytterligare försvagning under året och den nedåtgående trenden för hyresnivåer har tyngt både bolagets resultat och balansräkning. Det ogynnsamma läget till trots är det underliggande operativa kassaflödet fortsatt positivt. Under året har ledningen fokuserat på att trimma kostnadsposter på samtliga nivåer för att så fortsatt skall vara fallet.

Det rådande ekonomiska läget och ombyggnationen av Vasilijöns tunnelbanestation fram till sommaren 2016 till trots har uthyrningsarbetet gått bra med endast en mindre nedgång i beläggningsgrad sedan förra årsskiftet.

Vad gäller förvaltningen har nödvändiga förbättringsåtgärder med avseende på bland annat ventilation, brandskydd, säkerhet och städning genomförts under året och vi har fått positiv respons från våra hyresgäster.

Stockholm den 11 mars 2016



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

KONCERNEN	2015-07-01	2014-07-01	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, TSEK	10 327	18 611	22 910	39 172
Driftnetto	4 045	8 516	9 766	16 345
Resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar och valutakursförändringar, TSEK	-3 296	-1 818	-5 778	-16 158
Resultat efter finansiella poster inklusive nedskrivningar och valutakursförändringar, TSEK	-51 099	-90 739	-41 496	-106 790
Resultat per aktie SEK*	-7,52	-12,71	-6,52	-20,62
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	1 110	5 431	2 577	11 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-265	-12	-438	9 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-	-	-6 198	-
Periodens kassaflöde, TSEK	845	5 419	-4 059	21 734
			2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel TSEK			13 474	18 465
Balansomslutning TSEK			225 056	307 015
Soliditet %			98	98

* före och efter utspädning och justerat för omvänd split

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 m² uthyrbar yta hade vid årets slut en uthyrningsgrad på 89%. Uthyrningsgraden har minskat med 3% från 92% vid föregående årsskifte.

Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderades per 2015-12-31 av externt värderingsföretag till 1 820 MRUB vilket vid värderingstillfället motsvarade 208 MSEK. Värdet har minskat med 325 MRUB jämfört med föregående värderingstillfälle per 2014-12-31 då värdet var 2 145 MRUB vilket då motsvarade 295 MSEK. Omräknat till SEK minskade värdet mer till följd av rubelns försvagning under året.

Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2015

Intäkterna under det andra halvåret 2015 uppgick till 10,3 (18,6) MSEK. Omräkningen av intäkter och kostnader i de ryska dotterbolagen till SEK har medfört väsentligt minskade intäkter och kostnader under andra halvåret jämfört med jämförelseperioden som en följd av den kraftigt försvagade rubeln. Driftnettot uppgick till 4,0 (8,5) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -23,8 (-29,1) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 20,6 (27,2) MSEK baserat på den externa värderingen.

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,3 (10,1) MSEK varav driftkostnader 4,2 (4,3) MSEK, kostnader för fastighetsadministration 2,1 (5,8) MSEK och avskrivningar 5,5 (8,4) MSEK. Central administration uppgick till 1,7 (2,1) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -51,1 (-90,7) MSEK. I finansiella poster ingår realiserade valutakursförluster med 27,2 (61,8) MSEK. Skatterna uppgick till 4,5 (11,9) MSEK varav uppskjuten skatt var 5,5 (12,2) MSEK. Resultatet uppgick till -46,6 (-78,8) MSEK.

Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015

Jämförelseåret var förlängt och omfattade perioden 2013-07-01 – 2014-12-31

Intäkterna under räkenskapsåret uppgick till 22,9 (39,2) MSEK. Driftnettot uppgick till 9,8 (16,3) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -26,6 (-33,5) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 20,6 (27,2) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 13,1 (22,8) MSEK varav driftkostnader 7,5 (9,6) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 5,6 (13,2) MSEK. Central administration uppgick till 3,6 (3,8) MSEK och avskrivningar 12,2 (18,9) MSEK. Finansiella poster uppgick till -14,8 (-73,3) MSEK varav 15,1 (63,5) MSEK var valutakursförluster på interna lån. Under föregående räkenskapsår avyttrades hela

aktieinnehavet i Ruric vilket medförde en reaförlust på 9,9 MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -41,5 (-106,8) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 1,1 (8,9) MSEK varav uppskjuten skatt var 2,7 (10,3) MSEK. Resultatet uppgick till -40,4 (-97,9) MSEK.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 13,5 (18,5) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 220,0 (299,9) MSEK motsvarade 35,51 (48,39) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 98 (98) procent.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Moderbolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret. Rörelsens kostnader uppgick till 3,6 (3,8) MSEK. Finansiella poster uppgick till -30,8 (-241,9) MSEK varav utdelning från koncernföretag uppgick till 4,6 (-) MSEK och nedskrivning av andelar i koncernföretag uppgick till 36,6 (238,8) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -34,4 (-245,7) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 0 (0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -34,4 (-248,7) MSEK.

Aktien

Bolagets aktie är inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission AB sedan 19 december 2013. Från och med 1 maj 2016 byter bolaget lista till Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB. Under 2015 genomfördes en omvänd split där 100 aktier omvandlades till 1 aktie. Vid delårsperiodens utgång var antalet aktier 6 197 500.

Redovisningsprinciper

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

Ekonomisk information

Årsredovisning	4 maj 2016
Årsstämma	20 maj 2016
Halvårsrapport 2016	september 2016

Kontaktpersoner

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

Stockholm 11 mars 2016

Styrelsen

St Petersburg Property Company AB (www.sppc.se)
Byängsgränd 14
120 40 Årsta

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra halvåret		Helår *	
	2015-07-01	2014-07-01	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter	10 327	18 611	22 910	39 172
Fastighetskostnader	-6 282	-10 095	-13 144	-22 827
Driftöverskott	4 045	8 516	9 766	16 345
Avskrivningar	-5 482	-8 378	-12 215	-18 851
Bruttoresultat	-1 437	138	-2 449	-2 506
Central administration	-1 735	-2 089	-3 617	-3 847
Nedskrivning av fastigheter	-20 583	-27 156	-20 583	-27 156
Rörelseresultat	-23 755	-29 107	-26 649	-33 509
Resultat från avyttring av övriga aktier	-	-	-	-9 901
Valutakursförändringar	-27 220	-61 765	-15 135	-63 476
Övriga finansiella poster	-124	133	288	96
Resultat efter finansiella poster	-51 099	-90 739	-41 496	-106 790
Skatt på årets resultat	4 463	11 939	1 119	8 928
Periodens resultat	-46 636	-78 800	-40 377	-97 862
Resultat per aktie, SEK	-7,52	-12,71	-6,52	-20,62
Genomsnittligt antal aktier**	6 197 500	6 197 500	6 197 500	4 745 507

*föregående räkenskapsår var förlängt

**justerat för omvänd split

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	199 313	276 739
Finansiella anläggningstillgångar	10 253	9 738
Kortfristiga fordringar	2 016	2 073
Likvida medel	13 474	18 465
Summa tillgångar	225 056	307 015
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	220 045	299 885
Kortfristiga skulder	5 011	7 130
Summa eget kapital och skulder	225 056	307 015

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående eget kapital	299 885	500
Aktieägartillskott	-	480 569
Utdelning	-6 198	-
Omräkningsdifferenser	-33 265	-83 322
Periodens resultat	-40 377	-97 862
Eget kapital vid periodens slut	220 045	299 885

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 577	11 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438	9 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 198	-
Periodens kassaflöde	-4 059	21 734
Likvida medel vid årets början	18 465	-
Kursdifferens i likvida medel	-932	-3 269
Likvida medel vid periodens slut	13 474	18 465

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	<i>Andra halvåret</i>		<i>Helår *</i>	
	2015-07-01	2014-07-01	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 735	-2 088	-3 617	-3 847
Rörelseresultat	-1 735	-2 088	-3 617	-3 847
Utdelning från koncernföretag	4 587	-	4 587	-
Nedskrivning av aktier och fordringar på koncernföretag	-36 646	-238 767	-36 646	-238 767
Resultat från avyttring av övriga aktier	-	-	-	-9 901
Övriga finansiella poster	-825	1 005	1 243	6 789
Resultat efter finansiella poster	-34 619	-239 850	-34 433	-245 726
Koncernbidrag	20	-2 955	20	-2 955
Skatt på årets resultat	-1	887	-1	-
Periodens resultat	-34 600	-241 918	-34 414	-248 681

*föregående räkenskapsår var förlängt

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	184 567	223 970
Kortfristiga fordringar	13 287	170
Likvida medel	7 458	9 250
Summa tillgångar	205 312	233 390
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	191 776	232 388
Kortfristiga skulder	13 536	1 002
Summa eget kapital och skulder	205 312	233 390

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

	2015-01-01	2013-07-01
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående eget kapital	232 388	500
Aktieägartillskott	-	480 569
Utdelning	-6 198	-
Periodens resultat	-34 414	-248 681
Eget kapital vid periodens slut	191 776	232 388