

Styrelsen och verkställande direktören för

**St. Petersburg Property Company AB**

org.nr. 556911-8275

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2015

| <u>Innehåll:</u>  | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                                  | 2           |
| Resultaträkning   | 4           |
| Balansräkning   | 5           |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser              | 6           |
| Kassaflödesanalys                                       | 7           |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8           |
| Underskrifter   | 19          |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

St Petersburg Property Company AB (SPPC) äger och förvaltar fastigheter i St Petersburg via helägda dotterföretag.

#### Händelser i verksamheten

##### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2015 har St Petersburg Property Company fortsatt arbetet med att stärka verksamheten operativt och finansiellt. Den ryska ekonomiska utvecklingen, rubelns försvagning 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. Under året genomfördes en kapitalisering av dotterbolagen.

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.

#### Risker i verksamheten

##### *Rysk affärsmiljö*

Bolagets dotterbolag bedriver fastighetsverksamhet i Ryska federationen. Bolaget är följaktligen exponerat för Rysslands ekonomiska och finansiella marknader. De juridiska, skattemässiga och regulatoriska ramarna är under utveckling men är främst föremål för olika tolkningar och frekventa ändringar som tillsammans med andra juridiska och skattemässiga hinder bidrar till de utmaningar som företag verksamma i Ryssland ställs inför.

Den pågående konflikten i Ukraina och händelser i anslutning till den har ökat den upplevda risken att bedriva affärer i Ryssland. Införande av ekonomiska sanktioner i kombination med fallande oljepriser har lett till en ökad ekonomisk osäkerhet med volatila aktiemarknader, försvagad rubel, minskat inflöde av både lokala och utländska direkta investeringar samt betydande åtstramningar när det gäller tillgång till krediter.

Årsredovisningen återspeglar styrelsens bedömning av den ryska affärsmiljöns inverkan på bolagets verksamhet och ekonomiska ställning. Den framtida affärsmiljön kan skilja sig från styrelsens bedömning.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Flerårsöversikt**

|   | 2015-01-01 | 2013-07-01 |
|---|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                                | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Nettoomsättning, tkr                            | 22 318     | 38 882     |
| Driftnetto, tkr                                 | 9 766      | 16 345     |
| Resultat efter finansnetto, tkr                 | -41 496    | -106 790   |
| Balansomslutning, tkr                           | 225 056    | 307 015    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr   | 2 577      | 11 793     |
| Soliditet %                                     | 98         | 98         |
| Medeltal anställda                              | 17         | 5          |
| Antal fastigheter vid periodens utgång          | 4          | 4          |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm     | 12 624     | 12 791     |
| Uthyrningsgrad, %                               | 82,8       | 89,4       |
| Direktavkastning, %                             | 7,1        | 7,0        |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr | 35,51      | 48,39      |
| Resultat per aktie, kr                          | -6,52      | -20,62     |

Definitioner, se not 20

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står kronor:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 225 690 181        |
| Årets resultat         | <u>-34 414 049</u> |
|                        | 191 276 132        |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras på följande sätt:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Utdelning, 6 197 500 aktier á 0,75 kronor | 4 648 125          |
| Balanseras i ny räkning                   | <u>186 628 007</u> |
|   | 191 276 132        |

**Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen**

De föreslagna värdeöverföringarna i form av utdelning reducerar koncernens soliditet till 97,7 procent och moderbolagets soliditet till 93,3 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsätter att generera positiva kassaflöden. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därför försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr  | Not  | Koncern                  |                          | Moderföretag             |                          |
|---|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |      | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2013-07-01<br>2014-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2013-07-01<br>2014-12-31 |
| <i>Rörelsens intäkter m.m.</i>  |      |                          |                          |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2    | 22 318                   | 38 882                   | -                        | -                        |
| Övriga rörelseintäkter  |      | 592                      | 290                      | -                        | -                        |
|   |      | <u>22 910</u>            | <u>39 172</u>            | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 |
| <i>Rörelsens kostnader</i>  |      |                          |                          |                          |                          |
| Driftkostnader  |      | -7 539                   | -9 623                   | -                        | -                        |
| Fastighetsadministration  | 3    | -3 209                   | -9 318                   | -                        | -                        |
| Övriga externa kostnader  | 4    | -2 396                   | -3 886                   | -                        | -                        |
|   |      | <u>-13 144</u>           | <u>-22 827</u>           | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 |
| <b>Driftnetto</b>   |      | 9 766                    | 16 345                   | -                        | -                        |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar                            | 5    | -12 215                  | -18 851                  | -                        | -                        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | -2 449                   | -2 506                   | -                        | -                        |
| Central administration  | 3, 4 | -3 617                   | -3 847                   | -3 617                   | -3 847                   |
| Nedskrivningar av byggnader och mark  | 11   | -20 583                  | -27 156                  | -                        | -                        |
|   |      | <u>-24 200</u>           | <u>-31 003</u>           | <u>-3 617</u>            | <u>-3 847</u>            |
| <b>Rörelseresultat</b>  |      | -26 649                  | -33 509                  | -3 617                   | -3 847                   |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>   |      |                          |                          |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag  |      | -                        | -                        | 4 587                    | -                        |
| Resultat från övriga värdepapper och<br>fordringar som är anläggningstillgångar | 6    | -                        | -9 901                   | -                        | -9 901                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande   | 7    | 291                      | 228                      | 2 636                    | 6 886                    |
| Nedskrivning av finansiella<br>anläggningstillgångar                            | 8    | -                        | -                        | -36 646                  | -238 767                 |
| Valutakursförändringar  |      | -15 135                  | -63 476                  | -1 390                   | -                        |
| Räntekostnader och liknande kostnader   | 9    | -3                       | -132                     | -3                       | -97                      |
|   |      | <u>-14 847</u>           | <u>-73 281</u>           | <u>-30 816</u>           | <u>-241 879</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |      | -41 496                  | -106 790                 | -34 433                  | -245 726                 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |      |                          |                          |                          |                          |
| Koncernbidrag, erhållna   |      | -                        | -                        | 20                       | -                        |
| Koncernbidrag, lämnade  |      | -                        | -                        | -                        | -2 955                   |
|   |      | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 | <u>20</u>                | <u>-2 955</u>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | -41 496                  | -106 790                 | -34 413                  | -248 681                 |
| Skatt på årets resultat   | 10   | 1 119                    | 8 928                    | -1                       | -                        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-40 377</b>           | <b>-97 862</b>           | <b>-34 414</b>           | <b>-248 681</b>          |
| Resultat per aktie, SEK   |      | -6,52                    | -20,62                   |                          |                          |
| Genomsnittligt antal aktier *   |      | 6 197 500                | 4 745 507                |                          |                          |
| Antal aktier vid årets utgång *   |      | 6 197 500                | 6 197 500                |                          |                          |

\*efter omvänd split, se not 16

## BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr

Not 2015-12-31

2014-12-31

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|   |    |                |                |          |          |
|---|----|----------------|----------------|----------|----------|
| Byggnader och mark                      | 11 | 199 305        | 276 731        | -        | -        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 8              | 8              | -        | -        |
|   |    | <u>199 313</u> | <u>276 739</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                                    |    |                |                |                |                |
|------------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag           | 13 | -              | -              | 104 091        | 123 270        |
| Fordringar hos koncernföretag      | 14 | -              | -              | 80 476         | 100 700        |
| Andra långfristiga fordringar      | 15 | 10 253         | 9 738          | -              | -              |
|                                    |    | <u>10 253</u>  | <u>9 738</u>   | <u>184 567</u> | <u>223 970</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |    | <b>209 566</b> | <b>286 477</b> | <b>184 567</b> | <b>223 970</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|  |    |              |              |               |            |
|--|----|--------------|--------------|---------------|------------|
| Kundfordringar                               |    | 216          | 579          | -             | -          |
| Fordringar hos koncernföretag                | 14 | -            | -            | 13 000        | 5          |
| Skattefordringar                             |    | 411          | 30           | 42            | 24         |
| Övriga fordringar                            |    | 662          | 675          | 226           | 123        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |    | 727          | 789          | 19            | 18         |
|  |    | <u>2 016</u> | <u>2 073</u> | <u>13 287</u> | <u>170</u> |

|                          |  |       |       |   |   |
|--------------------------|--|-------|-------|---|---|
| Kortfristiga placeringar |  | 3 346 | 5 549 | - | - |
|--------------------------|--|-------|-------|---|---|

|                |  |        |        |       |       |
|----------------|--|--------|--------|-------|-------|
| Kassa och bank |  | 10 128 | 12 916 | 7 458 | 9 250 |
|----------------|--|--------|--------|-------|-------|

|                                    |  |                |                |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>15 490</b>  | <b>20 538</b>  | <b>20 745</b>  | <b>9 420</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>            |  | <b>225 056</b> | <b>307 015</b> | <b>205 312</b> | <b>233 390</b> |

## BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr Not 2015-12-31 2014-12-31 2015-12-31 2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|  |    |                |                |                |                |
|--|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 16 |                |                |                |                |
| <u>Koncern</u>                               |    |                |                |                |                |
| Aktiekapital (6 197 500 aktier)              |    | 500            | 500            |                |                |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |    | 480 569        | 480 569        |                |                |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  |    | -261 024       | -181 184       |                |                |
| <u>Moderföretag</u>                          |    |                |                |                |                |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |    |                |                |                |                |
| Aktiekapital (6 197 500 aktier)              |    |                |                | 500            | 500            |
|  |    |                |                | 500            | 500            |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |    |                |                |                |                |
| Balanserad vinst                             |    |                |                | 225 690        | 480 569        |
| Årets resultat                               |    |                |                | -34 414        | -248 681       |
|  |    |                |                | 191 276        | 231 888        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | 220 045        | 299 885        | 191 776        | 232 388        |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                  |    |                |                |                |                |
| Leverantörsskulder                           |    | 367            | 516            | 41             | 210            |
| Skulder till koncernföretag                  |    | -              | -              | 12 606         | 169            |
| Skatteskulder                                |    | 770            | 1 528          | -              | -              |
| Övriga skulder                               |    | 61             | 191            | 27             | 124            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 813          | 4 895          | 862            | 499            |
|  |    | 5 011          | 7 130          | 13 536         | 1 002          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>225 056</b> | <b>307 015</b> | <b>205 312</b> | <b>233 390</b> |

### Poster inom linjen

*Ställda säkerheter och*

*ansvarsförbindelser*

Panter och därmed jämförliga

säkerheter ställda för egna skulder

och förpliktelser

Övriga ställda panter och säkerheter

Ansvarsförbindelser

|      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| Inga | Inga | Inga | Inga |
| Inga | Inga | Inga | Inga |
| Inga | Inga | Inga | Inga |

| Kassaflödesanalys   | Koncern    |            | Moderföretag |            |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|------------|
|   | 2015-01-01 | 2013-07-01 | 2015-01-01   | 2013-07-01 |            |
| Belopp i tkr  | Not        | 2015-12-31 | 2014-12-31   | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |            |              |            |            |
| Resultat efter finansiella poster   |            | -41 496    | -106 790     | -34 413    | -245 726   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | 18         | 48 137     | 119 466      | 36 646     | 242 262    |
|   |            | 6 641      | 12 676       | 2 233      | -3 464     |
| Betald skatt  |            | -2 711     | -1 397       | -19        | -24        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | 3 930      | 11 279       | 2 214      | -3 488     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |            |              |            |            |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   |            | -244       | 179          | -13 099    | -146       |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |            | -1 109     | 335          | 12 534     | 1 002      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | 2 577      | 11 793       | 1 649      | -2 632     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |            |              |            |            |
| Förvärv av dotterföretag  |            | -          | -715         | -          | -          |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            | -438       | -12          | -          | -          |
| Förvärv av finansiella tillgångar   |            | -          | -            | -89 427    | -2 776     |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       |            | -          | 10 668       | 92 184     | 14 658     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | -438       | 9 941        | 2 757      | 11 882     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |            |              |            |            |
| Utbetald utdelning  |            | -6 198     | -            | -6 198     | -          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | -6 198     | -            | -6 198     | -          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | -4 059     | 21 734       | -1 792     | 9 250      |
| Likvida medel vid årets början  |            | 18 465     | -            | 9 250      | -          |
| Kursdifferens i likvida medel   |            | -932       | -3 269       | -          | -          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | 13 474     | 18 465       | 7 458      | 9 250      |

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning, K3.

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 % av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över. Samtliga företagsförvärv har redovisats enligt förvärvsmetoden. Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utträngning eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utträngning/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utträngning av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utträngas och kostnadsföres i samband med utbytet. Reparationer kostnadsföres löpande.

#### Avskrivningar

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

Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder;

- byggnader, rörelsefastigheter 35 år
- inventarier, verktyg och installationer 5 år

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars



nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioderna har bedömts variera mellan 8 – 35 år på dessa komponenter.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader;

|  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| - stomme, tak, fasad                         | 35        |
| - yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.      | 8-10      |
| - stomkompletteringar, innerväggar mm        | 10-20     |
| - installationer; värme, el VVS, vatten m.m. | 15-30     |
| - inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.    | 8-15      |

Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNAR 2012:1.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Aktieägartillskott och koncernbidrag**

#### *Aktieägartillskott*

Lämnade tillskott redovisas som en ökning av andelens värde. Erhållna tillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

#### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Valutaomräkningsprinciper**

Tillgångar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs. Vid omräkning av resultat- och balansräkningar i koncernens ryska företag har följande valutakurser använts;

|                   | <u>SEK/RUB</u> |
|-------------------|----------------|
| Balansdagens kurs | 0,1142         |
| Genomsnittskurs   | 0,1390         |

### **Redovisning av intäkter**

#### *Redovisning av hyresintäkter*

Hyresintäkter redovisas linjärt i enlighet med de villkor som anges i gällande hyresavtal och resultatförs i den period de avser.

### **Nedskrivningar**

Har en anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det värde än anskaffningsvärdet, skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående. En finansiell anläggningstillgång får skrivas ned till det lägre värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående. En nedskrivning enligt första eller andra stycket skall återföras, om det inte längre finns skäl för den. Nedskrivningar och återföringar skall redovisas i resultaträkningen.

### Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen eller direkt i eget kapital beroende på var den underliggande transaktionen redovisas.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader mellan det redovisade värdet på en tillgång eller skuld och dess skattepliktiga värde utom för temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av goodwill. Uppskjutna skatter värderas utifrån hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjutna skattefordringar och skulder värderas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar prövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del återhämtningen inte längre är sannolikt. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den mån det finns övertygande bevis för att de uppskjutna skattefordringarna kommer att utnyttjas.

Uppskjutna skatteskulder redovisas till nominellt belopp utan diskontering, utom för indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter eller andra byggnader och mark för vilken uppskjuten skatteskuld är diskonterade att spegla innehållet i transaktionen. Följaktligen representerar anskaffningsvärdet det verkliga värdet på den förvärvade fastigheten minus verkligt värde på övertagna skulder och godtagna toleransen för uppskjuten skatteskuld. Efter förvärvet är den initiala uppskjuten skatteskuld upplöst, baserat på dess initiala avkastning, under nyttjande fastigheten.

Räntekostnaden redovisas som skattekostnad. Diskonteringsränta på 20% har tillämpats och diskontering period av 35 år.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas endast i den mån det finns en legal rätt att kvitta, vilket motsvarar det sätt aktuella skattefordringar och aktuella skatteskulder kan kvittas på.

### Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

### Koncernuppgifter

Företaget är dotterföretag till Proventus AB, org.nr. 556042-3443, med säte i Stockholm.

Av företagets intäkter avser 0% (0%) försäljning till koncernföretag och av företagets kostnader avser 0% (0%) inköp från koncernföretag.

### Not 2 Nettoomsättning

|  | <i>Koncern</i>    |                   | <i>Moderföretag</i> |                   |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | <i>2015-01-01</i> | <i>2013-07-01</i> | <i>2015-01-01</i>   | <i>2013-07-01</i> |
|  | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>   | <i>2014-12-31</i> |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i> |                   |                   |                     |                   |
| Fastighetsförvaltning                  | 22 318            | 38 882            | -                   | -                 |
|  | <u>22 318</u>     | <u>38 882</u>     | <u>-</u>            | <u>-</u>          |

### Not 3 Anställda och personalkostnader

|                                    | Koncern    |            | Moderföretag |            |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                    | 2015-01-01 | 2013-07-01 | 2015-01-01   | 2013-07-01 |
|                                    | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31   | 2014-12-31 |
| <i>Medelantalet anställda</i>      |            |            |              |            |
| Kvinnor                            | 9          | 2          | -            | -          |
| Män                                | 8          | 3          | 1            | 1          |
|                                    | <u>17</u>  | <u>5</u>   | <u>1</u>     | <u>1</u>   |
| <i>Medeltal anställda per land</i> |            |            |              |            |
| Sverige                            | 1          | 1          | 1            | 1          |
| Ryssland                           | 16         | 4          | -            | -          |
|                                    | <u>17</u>  | <u>5</u>   | <u>1</u>     | <u>1</u>   |

Totala antalet anställda i koncernen var vid årets slut 17 personer.

#### Könsfördelning i företagsledningen

|                                  | Koncern              |                      | Moderföretag         |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | 2015-01-01           | 2013-07-01           | 2015-01-01           | 2013-07-01           |
|                                  | 2015-12-31           | 2014-12-31           | 2015-12-31           | 2014-12-31           |
|                                  | <i>Andel kvinnor</i> | <i>Andel kvinnor</i> | <i>Andel kvinnor</i> | <i>Andel kvinnor</i> |
| Styrelsen                        | 44%                  | 40%                  | 44%                  | 40%                  |
| Övriga ledande befattningshavare | 0%                   | 0%                   | 0%                   | 0%                   |

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                  | Koncern      |              | Moderföretag |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | 2015-01-01   | 2013-07-01   | 2015-01-01   | 2013-07-01   |
|                                  | 2015-12-31   | 2014-12-31   | 2015-12-31   | 2014-12-31   |
| Styrelse och VD                  | 1 061        | 1 316        | 1 061        | 1 316        |
| Övriga anställda                 | 2 578        | 1 775        | -            | -            |
| Summa                            | <u>3 639</u> | <u>3 091</u> | <u>1 061</u> | <u>1 316</u> |
| Sociala kostnader                | 1 108        | 961          | 506          | 533          |
| <i>(varav pensionskostnader)</i> | <i>(111)</i> | <i>(124)</i> | <i>(111)</i> | <i>(124)</i> |

Av bolagets pensionskostnader avser 111 (124) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

|                         | Koncern    |            | Moderföretag |            |
|-------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                         | 2015-01-01 | 2013-07-01 | 2015-01-01   | 2013-07-01 |
|                         | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31   | 2014-12-31 |
| <i>KPMG</i>             |            |            |              |            |
| Revisionsuppdrag        | 772        | 576        | 772          | 576        |
| Andra uppdrag           | 64         | 97         | 64           | 97         |
| Summa                   | <u>836</u> | <u>673</u> | <u>836</u>   | <u>673</u> |
| <i>Övriga revisorer</i> |            |            |              |            |
| Revisionsuppdrag        | 53         | 69         | -            | -          |
| Andra uppdrag           | -          | -          | -            | -          |
| Summa                   | <u>53</u>  | <u>69</u>  | <u>-</u>     | <u>-</u>   |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. Revisionsarvodet i moderbolaget täcker även kostnader för granskningen av koncernrapporteringen från dotterbolagen.

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|   | <i>Koncern</i>    |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <i>2015-01-01</i> | <i>2013-07-01</i> |
|   | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
| <i>Avskrivningar enligt plan</i>        |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | -12 209           | -18 849           |
| Inventarier, verktyg och installationer | -6                | -2                |
|   | <u>-12 215</u>    | <u>-18 851</u>    |

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar**

|  | <i>Koncern</i>    |                   | <i>Moderföretag</i> |                   |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | <i>2015-01-01</i> | <i>2013-07-01</i> | <i>2015-01-01</i>   | <i>2013-07-01</i> |
|  | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>   | <i>2014-12-31</i> |
| Resultat från försäljning av andelar i<br>Russian Real Estate Investment Company | -                 | -9 901            | -                   | -9 901            |
|  | <u>-</u>          | <u>-9 901</u>     | <u>-</u>            | <u>-9 901</u>     |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter**

|                               | <i>Koncern</i>    |                   | <i>Moderföretag</i> |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                               | <i>2015-01-01</i> | <i>2013-07-01</i> | <i>2015-01-01</i>   | <i>2013-07-01</i> |
|                               | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>   | <i>2014-12-31</i> |
| Ränteintäkter, koncernföretag | -                 | -                 | 2 625               | 6 447             |
| Övriga ränteintäkter          | 291               | 228               | 11                  | 51                |
| Valutakursförändringar        | -                 | -                 | -                   | 388               |
|                               | <u>291</u>        | <u>228</u>        | <u>2 636</u>        | <u>6 886</u>      |

**Not 8 Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar**

|   | <i>Moderföretag</i> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <i>2015-01-01</i>   | <i>2013-07-01</i> |
|   | <i>2015-12-31</i>   | <i>2014-12-31</i> |
| Nedskrivning av andelar i dotterföretag                 | -101 214            | -168 065          |
| Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag     | 485                 | -70 702           |
| Återförda nedskrivningar av fordringar i koncernföretag | 64 083              | -                 |
|   | <u>-36 646</u>      | <u>-238 767</u>   |

**Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader**

|                       | <i>Koncern</i>    |                   | <i>Moderföretag</i> |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                       | <i>2015-01-01</i> | <i>2013-07-01</i> | <i>2015-01-01</i>   | <i>2013-07-01</i> |
|                       | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>   | <i>2014-12-31</i> |
| Övriga räntekostnader | -3                | -132              | -3                  | -97               |
|                       | <u>-3</u>         | <u>-132</u>       | <u>-3</u>           | <u>-97</u>        |

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|   | <i>Koncern</i>           |                          | <i>Moderföretag</i>      |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2013-07-01<br>2014-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2013-07-01<br>2014-12-31 |
| Skatt på årets resultat                   | -1 572                   | -1 346                   | -1                       | -                        |
| Uppskjuten skatteintäkt i under året      |                          |                          |                          |                          |
| aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 2 691                    | 10 274                   | -                        | -                        |
|   | <u>1 119</u>             | <u>8 928</u>             | <u>-1</u>                | <u>-</u>                 |

*Avstämning av effektiv skatt*

|   | <i>Koncern</i> |                          | <i>Moderföretag</i> |                          |
|---|----------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|   | Skattesats     | 2015-01-01<br>2015-12-31 | Skattesats          | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
| Resultat före skatt   |                | <u>-41 496</u>           |                     | <u>-34 414</u>           |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                           | 22%            | 9 129                    | 22%                 | 7 571                    |
| Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag                      | -1%            | -231                     | 0%                  |                          |
| Ej avdragsgilla kostnader   | -54%           | -22 337                  | -65%                | -22 476                  |
| Ej skattepliktiga intäkter  | 37%            | 15 423                   | 45%                 | 15 423                   |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -1%            | -564                     | -2%                 | -517                     |
| Utnyttjade av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag                       | 0%             | 61                       | 0%                  | 0                        |
| Källskatter på räntor och utdelningar                                       | 1%             | -362                     | 0%                  | -1                       |
| Redovisad effektiv skatt  | 4%             | <u>1 119</u>             | 0%                  | <u>-1</u>                |

*Avstämning av effektiv skatt*

|  | <i>Koncern</i> |                          | <i>Moderföretag</i> |                          |
|--|----------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|  | Skattesats     | 2013-07-01<br>2014-12-31 | Skattesats          | 2013-07-01<br>2014-12-31 |
| Resultat före skatt                                    |                | <u>-106 790</u>          |                     | <u>-248 681</u>          |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget      | 22%            | 23 494                   | 22%                 | 54 710                   |
| Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag | -1%            | -1 063                   |                     |                          |
| Ej avdragsgilla kostnader                              | -13%           | -14 337                  | -22%                | -54 710                  |
| Ej skattepliktiga intäkter                             | 0%             | 79                       |                     |                          |
| Utnyttjade av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag  | 1%             | 755                      | 0%                  | -                        |
| Redovisad effektiv skatt                               | 8%             | <u>8 928</u>             | 0%                  | <u>-</u>                 |

*Oförutsedda skattefrågor i Ryssland*

Skattesystemet i Ryssland fortsätter att utvecklas och karaktäriseras av frekventa ändringar i lagstiftning, officiella uttalanden och domstolsbeslut, som ibland är motstridiga och tolkas olika av olika skattemyndigheter. Skatter granskas och undersöks av ett antal myndigheter, som har befogenhet att pålägga stora böter, viten och ränteavgifter. Ett beskattningsår förblir öppet för granskning av skattemyndigheterna under de tre efterföljande åren. Under vissa omständigheter kan dock ett beskattningsår förbli öppet längre.

Den senaste tidens utveckling i Ryssland antyder att skattemyndigheterna håller på att anta en mer bestämd och substansbaserad position i sin tolkning och tillämpning av skattelagstiftningen. Dessa förhållanden kan skapa skatterisker i Ryssland som är betydligt större än i andra länder. På grund av osäkerheten i lagstiftning och praxis i Ryssland kan koncernens skattemässiga behandling av räkenskaperna i Ryssland komma att tolkas på annat sätt av de lokala skattemyndigheterna.

Bolaget bedömer att adekvata åtgärder vidtagits utifrån sin tolkning av tillämplig rysk skattelagstiftning.

**Not 11 Byggnader och mark**

|   | <i>Koncern</i> |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
| <b>Byggnad</b>                                    |                |                |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            |                |                |
| Vid årets ingång                                  | 183 617        | -              |
| Förvärv   | 432            | 269 100        |
| Avyttringar                                       | -449           | -              |
| Valutakursdifferenser                             | -31 026        | -85 483        |
|   | <u>152 574</u> | <u>183 617</u> |
| <br><i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                |                |
| Vid årets ingång                                  | -14 322        | -              |
| Årets avskrivningar                               | -12 209        | -18 849        |
| Valutakursdifferenser                             | 4 604          | 4 527          |
|   | <u>-21 927</u> | <u>-14 322</u> |
| <br>Utgående planenligt restvärde byggnad         | <br>130 647    | <br>169 295    |
| <br><b>Mark</b>                                   |                |                |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            |                |                |
| Vid årets ingång                                  | 134 592        | -              |
| Förvärv   | -              | 197 166        |
| Valutakursdifferenser                             | -22 793        | -62 574        |
|   | <u>111 799</u> | <u>134 592</u> |
| <br>Utgående planenligt restvärde mark            | <br>111 799    | <br>134 592    |
| <br><b>Nedskrivningar</b>                         |                |                |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>                |                |                |
| Vid årets ingång                                  | -27 156        | -              |
| Årets nedskrivningar                              | -20 583        | -27 156        |
| Valutakursdifferenser                             | 4 598          | -              |
|   | <u>-43 141</u> | <u>-27 156</u> |
| <br>Summa byggnader och mark                      | <br>199 305    | <br>276 731    |

Fastigheterna har per 31 december 2015 värderats av en extern värderingsfirma till 1 819 853 TRUB vilket per balansdagen motsvarar 207 827 TSEK.

*Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet*

| <u>Fastighet</u> | <u>Byggnad</u> | <u>Mark</u>   | <u>Totalt</u>  |
|------------------|----------------|---------------|----------------|
| Oscar            | 22 639         | 3 995         | 26 634         |
| Magnus           | 32 801         | 12 977        | 45 778         |
| Gustaf           | 48 486         | 8 745         | 57 231         |
| Strelna          | -              | 69 662        | 69 662         |
|                  | <u>103 926</u> | <u>95 379</u> | <u>199 305</u> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <i>Koncern</i> |            |
|---|----------------|------------|
|   | 2015-12-31     | 2014-12-31 |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        |                |            |
| Vid årets ingång                              | 10             | -          |
| Förvärv                                       | 7              | 12         |
| Valutakursdifferenser                         | -3             | -2         |
|   | 14             | 10         |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                |            |
| Vid årets ingång                              | -2             | -          |
| Årets avskrivningar                           | -6             | -2         |
| Valutakursdifferenser                         | 2              | -          |
|   | -6             | -2         |
| Utgående planenligt restvärde                 | 8              | 8          |

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

|  | <i>Moderföretag</i> |            |
|--|---------------------|------------|
|  | 2015-12-31          | 2014-12-31 |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                     |            |
| Förvärv                                | 291 335             | 149 168    |
| Aktieägartillskott                     | 81 549              | 142 167    |
|  | 372 884             | 291 335    |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>     |                     |            |
| Vid årets början                       | -168 065            | -          |
| Under året återförda nedskrivningar    | 485                 | -          |
| Årets nedskrivningar                   | -101 213            | -168 065   |
|  | -268 793            | -168 065   |
| Redovisat värde vid årets slut         | 104 091             | 123 270    |

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                            | <i>Antal<br/>andelar</i> | <i>Andel i %</i> | <u>2015-12-31</u>          | <u>2014-12-31</u>          |
|---|--------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
|   |                          |                  | <i>Redovisat<br/>värde</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> |
| Ruric DVA AB, 556662-7161, Stockholm                            | 100 000                  | 100              | -                          | -                          |
| Ruric TRI AB, 556662-7286, Stockholm                            | 100 000                  | 100              | -                          | -                          |
| Ruric Chetire AB, 556662-7971, Stockholm                        | 100 000                  | 100              | 48 360                     | 56 337                     |
| PD Finance AB, 556717-7968, Stockholm                           | 1 000                    | 100              | 55 246                     | 66 933                     |
| LLC SPPC Management, 1137847485819,<br>St. Petersburg, Ryssland | 1                        | 100              | 485                        | -                          |
|   |                          |                  | 104 091                    | 123 270                    |

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

|  | <i>Moderföretag</i> |                |
|--|---------------------|----------------|
|  | 2015-12-31          | 2014-12-31     |
| <b>Långfristiga fordringar</b>         |                     |                |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                     |                |
| Vid årets början                       | 171 402             | -              |
| Tillkommande fordringar                | 7 877               | 320 915        |
| Reglerade fordringar                   | -91 175             | -149 839       |
| Valutakursdifferenser                  | -1 008              | 326            |
|  | <u>87 096</u>       | <u>171 402</u> |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>     |                     |                |
| Vid årets början                       | -70 702             | -              |
| Under året återförda nedskrivningar    | 64 082              | -              |
| Årets nedskrivningar                   | -                   | -70 702        |
|  | <u>-6 620</u>       | <u>-70 702</u> |
| Redovisat värde vid årets slut         | 80 476              | 100 700        |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>         |                     |                |
| Övriga fordringar                      | <u>13 000</u>       | <u>5</u>       |
|  | 13 000              | 5              |

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

|  | <i>Koncern</i> |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2015-12-31     | 2014-12-31   |
| Uppskjuten skattefordran avseende<br>aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 9 803          | 9 143        |
| Övriga långfristiga fordringar   | 450            | 595          |
|  | <u>10 253</u>  | <u>9 738</u> |

**Not 16 Eget kapital**

*Koncern*

| <i>2015-12-31</i>           | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Annat eget<br>kapital<br>inklusive<br>årets<br>resultat | Totalt         |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|---|----------------|
|                             |                   |                                  |   |                |
| Vid årets ingång            | 500               | 480 569                          | -181 184  | 299 885        |
| Utdelning                   |                   |                                  | -6 198  | -6 198         |
| Årets omräkningsdifferenser |                   |                                  | -33 265   | -33 265        |
| Årets resultat              |                   |                                  | -40 377   | -40 377        |
| Vid årets utgång            | <u>500</u>        | <u>480 569</u>                   | <u>-261 024</u>   | <u>220 045</u> |

Eget kapital per aktie vid räkenskapsårets utgång uppgår till 35,51 SEK.



Forts. not 16

Moderföretag

| 2015-12-31                     | <u>Bundet</u>       | <u>Fritt eget kapital</u> |          | Totalt  |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------|----------|---------|
|                                | <u>eget kapital</u> | Balanserad                | Årets    |         |
|                                | Aktie-              | vinst                     | resultat |         |
|                                | kapital             |                           |          |         |
| Vid årets ingång               | 500                 | 480 569                   | -248 681 | 232 388 |
| Omföring av föreg års resultat |                     | -248 681                  | 248 681  | 0       |
| Utdelning                      |                     | -6 198                    |          | -6 198  |
| Årets resultat                 |                     |                           | -34 414  | -34 414 |
| Vid årets utgång               | 500                 | 225 690                   | -34 414  | 191 776 |

Bolagets aktie har varit inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission AB sedan 19 december 2013. Den 1 maj 2016 bytte bolaget lista till Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB. Vid årets ingång uppgick antalet aktier till 619 750 000. Under 2015 genomfördes en omvänd split där 100 aktier omvandlades till 1 aktie. Vid årets utgång uppgick antalet aktier till 6 197 500.

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | <i>Koncern</i> |            | <i>Moderföretag</i> |            |
|---------------------------|----------------|------------|---------------------|------------|
|                           | 2015-12-31     | 2014-12-31 | 2015-12-31          | 2014-12-31 |
| Förutbetalda hyror        | 2 951          | 4 396      | -                   | -          |
| Övriga upplupna kostnader | 862            | 499        | 862                 | 499        |
|                           | 3 813          | 4 895      | 862                 | 499        |

#### Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

| <i>Belopp i tkr</i>  | <i>Koncern</i> |            | <i>Moderföretag</i> |            |
|--|----------------|------------|---------------------|------------|
|  | 2015-01-01     | 2013-07-01 | 2015-01-01          | 2013-07-01 |
|  | 2015-12-31     | 2014-12-31 | 2015-12-31          | 2014-12-31 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>               |                |            |                     |            |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar   | 32 797         | 46 007     | 36 646              | 238 767    |
| Orealiserade valutakursdifferenser   | 14 891         | 63 558     | -                   | -          |
| Bokförda men ej erhållna ränteintäkter                                       | -              | -          | -                   | -6 406     |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 449            | 9 901      | -                   | 9 901      |
|  | 48 137         | 119 466    | 36 646              | 242 262    |

### Not 19 Fastighetsförteckning

| Fastighet   | Byggår | Ombygg-<br>nadsår | Uthyrbar<br>area, kvm |
|---|--------|-------------------|-----------------------|
| Oscar Business Centre, Fontanka river emb. 13, St. Petersburg, Ryssland   | 1977   | 2005              | 2 931                 |
| Magnus Business Centre, 9th line of Vasilievskiy Island 34, St. Petersburg, Ryssland  | 1910   | 2007              | 5 303                 |
| Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland  | 1911   | 2007              | 4 390                 |
|   |        |                   | <hr/> 12 624          |
|   |        |                   | Total area,<br>kvm    |
| Markområde  |        |                   |                       |
| Strelna land plot, Petrodvortsovy district, Krasnoselskoye shosse, (cadastre numbers 78:40:19185:87/88/89/94), St. Petersburg, Ryssland |        |                   | 328 700               |

### Not 20 Definitioner

#### *Direktavkastning*

Årets driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, exklusive projektfastigheter, justerat för fastigheternas innehavstid under året.

#### *Eget kapital per aktie*

Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver i förhållande till antal aktier vid årets utgång.

#### *Likvida medel*

Kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar med återstående bindningstid understigande tre månader från balansdagen.

#### *Resultat per aktie*

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital i förhållande till balansslutningen.

#### *Uthyrningsgrad*

Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area.

Stockholm den 2 maj 2016

Torbjörn Gunnarsson  
*Ordförande*

Nadja Borisova

Anna-Karin Celsing

Anders Thelin

Mats Hultén  
*Verkställande direktör*

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016

KPMG AB

Mats Kåvik  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i St Petersburg Property Company AB, org. nr 556911-8275

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för St Petersburg Property Company AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för St Petersburg Property Company AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 2 maj 2016

KPMG AB

Mats Kävik  
Auktoriserad revisor