

St Petersburg Property Company AB

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2016

Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 19,9 (22,9) MSEK
- Driftöverskottet uppgick till 8,2 (9,8) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -35,7 (-26,6) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 33,3 (20,6) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -17,1 (-41,5) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med 18,5 (-15,1) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -3,65 (-6,52) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 14,8 (13,5) MSEK.
- SPPC lämnade 0,75 SEK per aktie i utdelning till aktieägarna för räkenskapsåret 2015.

Halvåret 1 juli – 31 december 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 10,9 (10,3) MSEK
- Driftnettot uppgick till 4,6 (4,0) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -33,9 (-23,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivning av fastigheter med 33,3 (20,6) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -25,5 (-51,1) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med 8,3 (-27,2) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -4,48 (-7,52) SEK

VD:s kommentar

Under 2016 har Sankt Petersburgs hyresmarknad varit fortsatt svag med höga vakansgrader. Dock noterades mot slutet av året en stabilisering och ökande uthyrningsgrad i våra fastigheter. En bidragande faktor har varit att renoveringen av Vasilijöns t-bana avslutades i somras. Reparationerna av kajen vid fastigheten Oscar har under året väsentligt påverkat fastighetens tillgänglighet men i slutet av året öppnades gatan åter för trafik.

Den ryska valutan har stärkts med ca 25% gentemot kronan, vilket bidragit till att främja det operativa resultatet. Kassaflödet är fortsatt positivt.

Arbetet med att genomföra erforderliga investeringar i fastigheterna har fortsatt. Den ryska förvaltningen fokuserar kontinuerligt på att förbättra arbetsprocesserna kring uthyrning, underhåll och administration samt effektivisera och skapa bättre ekonomi i alla led.

Vad gäller markområdet i Strelna är planeringsprocessen fortfarande pågående, dock med låg aktivitet i det rådande ekonomiska läget i Ryssland.

För 2017 förväntas den ökade uthyrningsgraden bidra positivt på verksamheten.

Stockholm den 10 mars 2017



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

KONCERNEN	Andra halvåret		Helår	
	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, TSEK	10 862	10 327	19 863	22 910
Driftnetto	4 586	4 045	8 237	9 766
Resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar och valutakursförändringar, TSEK	-592	-3 296	-2 352	-5 778
Resultat efter finansiella poster inklusive nedskrivningar och valutakursförändringar, TSEK	-25 534	-51 099	-17 097	-41 496
Resultat per aktie SEK*	-4,48	-7,52	-3,65	-6,52
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	2 417	1 110	4 935	2 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-160	-265	-160	-438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-	-	-4 648	-6 198
Periodens kassaflöde, TSEK	2 257	845	127	-4 059
			2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel TSEK			14 790	13 474
Balansomslutning TSEK			244 833	225 056
Soliditet %			97	98

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 12 523 m² uthyrbar yta hade vid årets slut en uthyrningsgrad på 93% - en ökning med 4 procentenheter från föregående årsskifte (89%).

Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderades per 2016-12-31 av externt värderingsföretag till 1 485 MRUB vilket vid värderingstillfället motsvarade 222 MSEK. Värdet har minskat med 335 MRUB jämfört med föregående värderingstillfälle per 2015-12-31 då värdet var 1 820 MRUB vilket då motsvarade 208 MSEK. Omräknat till SEK har värdet ökat som följd av rubelns förstärkning. Värdeökningen bokförs över resultaträkningen medan valutaomräkningen bokförs direkt mot eget kapital.

Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2016

Intäkterna under det andra halvåret 2016 uppgick till 10,9 (10,3) MSEK. Driftnettot uppgick till 4,6 (4,0) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -33,9 (-23,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 33,3 (20,6) MSEK baserat på den externa värderingen.

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

Resultat efter finansiella poster uppgick till -25,5 (-51,1) MSEK. I finansiella poster ingår realiserade valutakursförändringar på interna lån med 8,3 (-27,2) MSEK. Skatterna uppgick till -2,2 (4,5) MSEK varav uppskjuten skatt var -1,7 (5,5) MSEK. Resultatet uppgick till -27,8 (-46,6) MSEK.

Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

Intäkterna under räkenskapsåret uppgick till 19,9 (22,9) MSEK. Driftnettot uppgick till 8,2 (9,8) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -35,7 (-26,6) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 33,3 (20,6) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 11,6 (13,1) MSEK varav driftkostnader 6,4 (7,5) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 5,2 (5,6) MSEK. Central administration uppgick till 2,5 (3,6) MSEK och avskrivningar 8,2 (12,2) MSEK. Finansiella poster uppgick till 18,6 (-14,8) MSEK varav 18,5 (15,1) MSEK var valutakursförändringar på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till -17,1 (-41,5) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -5,5 (1,1) MSEK varav uppskjuten skatt var -3,8 (2,7) MSEK. Resultatet uppgick till -22,6 (-40,4) MSEK.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 14,8 (13,5) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 238,4 (220,0) MSEK motsvarade 38,46 (35,51) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 97 (98) procent.

Under räkenskapsåret har 4,6 MSEK i utdelning betalats ut till aktieägarna.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Moderbolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret. Rörelsens kostnader uppgick 2,5 (3,6) MSEK. Finansiella poster uppgick till 35,6 (-30,8) MSEK varav utdelning från koncernföretag - (4,6) MSEK, nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag 0,8 (36,6) MSEK och återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag 35,8 (-). Resultat efter finansiella poster uppgick till 33,1 (-34,4) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 0 (0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 33,3 (-34,4) MSEK.

Aktien

Från och med 1 maj 2016 är bolaget listat på Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB (www.alternativa.se). Antalet aktier uppgick vid ingången och utgången av delårsperioden till 6 197 500.

Redovisningsprinciper

Denna rapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. Nyttjandeperioden för byggnader har omprövats jämfört med uppskattningen vid utgången av föregående räkenskapsår. Nyttjandeperioden för komponenterna i byggnaderna bedöms nu vara 8 - 40 år jämfört med 8 - 35 år under föregående räkenskapsår. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med senaste årsredovisning.

Valutakurser

SEK/RUB	2016-12-31	2015-12-31
Genomsnittskurs	0,1286	0,1390
Balansdagens kurs	0,1497	0,1142

Ekonomisk information

Årsredovisning 2016	26 april 2017
Årsstämma	30 maj 2017
Halvårsrapport 2017	september 2017

Kontaktpersoner

Mats Hultén, verkställande direktör, +46 70 848 77 77, mats.hulten@sppc.se
Torbjörn Gunnarsson, styrelseordförande, torbjorn.gunnarsson@sppc.se

Stockholm 10 mars 2017

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	
	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter	10 862	10 327	19 863	22 910
Fastighetskostnader	-6 276	-6 282	-11 626	-13 144
Driftöverskott	4 586	4 045	8 237	9 766
Avskrivningar	-4 143	-5 482	-8 182	-12 215
Bruttoresultat	443	-1 437	55	-2 449
Central administration	-1 077	-1 735	-2 528	-3 617
Nedskrivning av fastigheter	-33 257	-20 583	-33 257	-20 583
Rörelseresultat	-33 891	-23 755	-35 730	-26 649
Valutakursförändringar	8 315	-27 220	18 512	-15 135
Övriga finansiella poster	42	-124	121	288
Resultat efter finansiella poster	-25 534	-51 099	-17 097	-41 496
Skatt på årets resultat	-2 241	4 463	-5 540	1 119
Periodens resultat	-27 775	-46 636	-22 637	-40 377
Resultat per aktie, SEK	-4,48	-7,52	-3,65	-6,52
Genomsnittligt antal aktier*	6 197 500	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar	29	-
Materiella anläggningstillgångar	218 673	199 313
Finansiella anläggningstillgångar	9 478	10 253
Kortfristiga fordringar	1 863	2 016
Likvida medel	14 790	13 474
Summa tillgångar	244 833	225 056
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	238 359	220 045
Avsättningar	613	-
Kortfristiga skulder	5 861	5 011
Summa eget kapital och skulder	244 833	225 056

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående eget kapital	220 045	299 885
Utdelning	-4 648	-6 198
Omräkningsdifferenser	45 599	-33 265
Periodens resultat	-22 637	-40 377
Eget kapital vid periodens slut	238 359	220 045

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 935	2 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160	-438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 648	-6 198
Periodens kassaflöde	127	-4 059
Likvida medel vid årets början	13 474	18 465
Kursdifferens i likvida medel	1 189	-932
Likvida medel vid periodens slut	14 790	13 474

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	<i>Andra halvåret</i>		<i>Helår</i>	
	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 077	-1 735	-2 528	-3 617
Rörelseresultat	-1 077	-1 735	-2 528	-3 617
Utdelning från koncernföretag	-	4 587	-	4 587
Nedskrivningar av andelar och fordringar på koncernföretag	-771	-36 646	-771	-36 646
Återföringar av nedskrivningar av andelar och fordringar på koncernföretag	35 836	-	35 836	-
Resultat från avyttring av övriga aktier	-	-	-	-
Finansiella poster	283	-825	541	1 243
Resultat efter finansiella poster	34 271	-34 619	33 078	-34 433
Koncernbidrag	250	20	250	20
Skatt på årets resultat	-	-1	-	-1
Periodens resultat	34 521	-34 600	33 328	-34 414

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	220 658	184 567
Kortfristiga fordringar	678	13 287
Likvida medel	3 577	7 458
Summa tillgångar	224 913	205 312
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	220 456	191 776
Kortfristiga skulder	4 457	13 536
Summa eget kapital och skulder	224 913	205 312

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående eget kapital	191 776	232 388
Aktieägartillskott	-	-
Utdelning	-4 648	-6 198
Periodens resultat	33 328	-34 414
Eget kapital vid periodens slut	220 456	191 776