

St Petersburg Property Company AB

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2017

Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 24,6 (19,9) MSEK
- Driftöverskottet uppgick till 11,5 (8,2) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 3,8 (-35,7) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 2,8 (-33,3) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 1,1 (-17,1) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -3,3 (18,5) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,55 (-3,65) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 18,3 (14,8) MSEK

Halvåret 1 juli – 31 december 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 12,0 (10,9) MSEK
- Driftnettot uppgick till 4,9 (4,6) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 3,2 (-33,9) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 2,8 (-33,3) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 3,2 (-25,5) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -0,4 (8,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,89 (-4,48) SEK

VD:s kommentar

Under 2017 har hyresmarknaden i Sankt Petersburg varit stabil med en genomsnittlig vakansgrad för kontor på runt 8,7 (9,2) procent. Hyresnivåerna på kontor i staden har ökat med ca 7 procent jämfört med året innan. Efterfrågan på kontorsytor har varit störst inom sektorerna energi, IT och Telecom.

För vår del förbättrades uthyrningsgraden från 93 procent till 95 procent vid årets slut vilket är bättre än genomsnittet för Sankt Petersburg. Värdet på fastigheterna ökade med 7 procent i lokal valuta enligt extern värdering vid årets slut. Rubeln har försvagats med drygt 4 procent under året vilket påverkade det bokförda värdet på fastigheter negativt. Snittkursen under året var 14 procent högre jämfört med föregående år vilket påverkade driftsnettot positivt. Det operativa kassaflödet är fortsatt positivt.

Under året har vi fått ett antal nya, lite större hyresgäster vilket medfört hyresgästanpassningar. Det kontinuerliga arbetet med att förbättra fastigheternas försörjningssystem och energioptimering har fortsatt varit i fokus.

Som tidigare fortsätter planeringsprocessen för markområdet i Strelna och vårt samarbete med övriga intressenter och ägare till grannfastigheterna går försiktigt framåt.

Stockholm den 13 mars 2018



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

	Andra halvåret		Helår	
	2017-07-01	2016-07-01	2017-01-01	2016-01-01
KONCERNEN	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, TSEK	12 011	10 862	24 552	19 863
Driftnetto	4 911	4 586	11 452	8 237
Resultat efter finansiella poster, TSEK	3 234	-25 534	1 075	-17 097
Resultat per aktie SEK*	0,89	-4,48	0,55	-3,65
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	5 298	1 963	9 893	4 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-244	-179	-283	-179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	–	–	-5 578	-4 648
Periodens kassaflöde, TSEK	5 054	2 130	4 032	-346
			2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel TSEK			18 266	14 790
Balansomslutning TSEK			236 131	244 833
Soliditet %			97	97

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 12 541 m2 uthyrbar yta hade vid årets slut en uthyrningsgrad på 95%. Uthyrningsgraden har ökat med 2 procentenheter till 95% från 93% vid föregående årsskifte.

Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderades per 2017-12-31 av externt värderingsföretag till 1 585 MRUB vilket vid värderingstillfället motsvarade 226 MSEK. Värdet har ökat med 100 MRUB jämfört med föregående värderingstillfälle per 2016-12-31 då värdet var 1 485 MRUB vilket då motsvarade 222 MSEK.

I balansräkningen tas fastigheterna upp till 204 375 TSEK, vilket kommer sig av att nuvarande redovisningsprinciper inte medger att fastigheterna tas upp till ett värde som är högre än dess anskaffningsvärde.

Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2017

Intäkterna under det andra halvåret 2017 uppgick till 12,0 (10,9) MSEK. Driftnettot uppgick till 4,9 (4,6) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 3,2 (-33,9) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 2,8 (-33,3) MSEK baserat på den externa värderingen.

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

Resultat efter finansiella poster uppgick till 3,2 (-25,5) MSEK. I finansiella poster ingår orealiserade valutakursförändringar på interna lån med -0,4 (8,3) MSEK. Skatterna uppgick till 2,3 (-2,2) MSEK varav uppskjuten skatt var 2,8 (-1,7) MSEK. Resultatet uppgick till 5,5 (-27,8) MSEK.

Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

Intäkterna under räkenskapsåret ökade jämfört med jämförelseperioden både som en konsekvens av ökad uthyrningsgrad och på grund av en starkare rysk valuta och uppgick till 24,6 (19,9) MSEK.

Genomsnittskursen för SEK per RUB 2017 ökade med 14 procent jämfört med 2016 vilket har påverkat både intäkter och kostnader.

Driftnettot uppgick till 11,5 (8,2) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 3,8 (-35,7) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 2,8 (-33,3) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,1 (11,6) MSEK varav driftkostnader 8,0 (6,4) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 5,1 (5,2) MSEK. Central administration uppgick till 2,5 (2,5) MSEK och avskrivningar 8,0 (8,2) MSEK. Finansiella poster uppgick till -2,8 (18,6) MSEK varav -3,3 (18,5) MSEK var

valutakursförändringar på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till 1,1 (-17,1) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 2,3 (-5,5) MSEK varav uppskjuten skatt var 3,4 (-3,8) MSEK.

Årets resultat uppgick till 3,4 (-22,6) MSEK.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 18,3 (14,8) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 229,4 (238,4) MSEK motsvarade 37,01 (38,46) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 97 (97) procent.

Under räkenskapsåret har 5,6 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 (2,5) MSEK. Finansiella poster uppgick till 13,9 (56,1) MSEK varav utdelning från koncernföretag 8,7 (-) MSEK, återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag 4,7 (55,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 11,4 (53,6) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 0 (0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 11,4 (53,6) 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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning. Styrelsen avser att ändra redovisningsprinciperna så att fastigheterna kan tas upp till verkligt värde och inte begränsas av anskaffningsvärdet.

Valutakurser

SEK per RUB	2017-12-31	2016-12-31
Genomsnittskurs	0,1464	0,1286
Balansdagens kurs	0,1431	0,1497

Ekonomisk information

Årsredovisning 2017	27 april 2018
Årsstämma	29 maj 2018
Halvårsrapport 2018	september 2018

Kontaktpersoner

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

Stockholm 13 mars 2018

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	<i>Andra halvåret</i>		<i>Helår</i>	
	2017-07-01	2016-07-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter	12 011	10 862	24 552	19 863
Fastighetskostnader	-7 100	-6 276	-13 100	-11 626
Driftöverskott	4 911	4 586	11 452	8 237
Avskrivningar	-3 475	-4 143	-7 960	-8 182
Bruttoresultat	1 436	443	3 492	55
Central administration	-1 056	-1 077	-2 501	-2 528
Värdeförändring fastigheter	2 840	-33 257	2 840	-33 257
Rörelseresultat	3 220	-33 891	3 831	-35 730
Valutakursförändringar	-357	8 315	-3 281	18 512
Övriga finansiella poster	371	42	525	121
Resultat efter finansiella poster	3 234	-25 534	1 075	-17 097
Skatt på årets resultat	2 308	-2 241	2 303	-5 540
Periodens resultat	5 542	-27 775	3 378	-22 637
Resultat per aktie, SEK	0,89	-4,48	0,55	-3,65
Genomsnittligt antal aktier	6 197 500	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar	24	29
Materiella anläggningstillgångar	204 375	218 673
Finansiella anläggningstillgångar	11 590	9 478
Kortfristiga fordringar	1 876	1 863
Likvida medel	18 266	14 790
Summa tillgångar	236 131	244 833
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	229 397	238 360
Avsättningar	-	613
Kortfristiga skulder	6 734	5 860
Summa eget kapital och skulder	236 131	244 833

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående eget kapital	238 360	220 045
Utdelning	-5 578	-4 648
Omräkningsdifferenser	-6 763	45 600
Årets resultat	3 378	-22 637
Eget kapital vid årets slut	229 397	238 360

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 893	4 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283	-179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 578	-4 648
Periodens kassaflöde	4 032	-346
Likvida medel vid årets början	14 790	13 474
Kursdifferens i likvida medel	-556	1 662
Likvida medel vid årets slut	18 266	14 790

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra halvåret		Helår	
	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 050	-1 077	-2 501	-2 528
Rörelseresultat	-1 050	-1 077	-2 501	-2 528
Resultat från andelar i koncernföretag	8 700	-	8 700	-
Återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag	4 730	-	4 730	55 598
Finansiella poster	259	283	517	541
Resultat efter finansiella poster	12 639	-794	11 446	53 611
Skatt på årets resultat	0	-	-b	-
Periodens resultat	12 639	-794	11 446	53 611

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	246 438	241 192
Kortfristiga fordringar	412	427
Likvida medel	279	3 577
Summa tillgångar	247 129	245 196
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	246 607	240 739
Kortfristiga skulder	522	4 457
Summa eget kapital och skulder	247 129	245 196

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

TSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående eget kapital	240 739	191 776
Utdelning	-5 578	-4 648
Årets resultat	11 446	53 611
Eget kapital vid årets slut	246 607	240 739