

St Petersburg Property Company AB

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2018

Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 25,9 (24,6) MSEK
- Driftöverskottet uppgick till 12,6 (11,5) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -0,7 (3,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -5,7 (2,8) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -7,2 (1,1) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -7,0 (-3,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,24 (-0,55) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 19,6 (18,3) MSEK

Halvåret 1 juli – 31 december 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 12,6 (12,0) MSEK
- Driftnettot uppgick till 5,7 (4,9) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -3,7 (3,2) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -5,7 (2,8) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -9,9 (3,2) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -6,4 (-0,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,51 (0,89) SEK

Utdelning

- Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att utdelning lämnas med 1,20 (1,00) SEK per aktie.

VD:s kommentar

Sedan början på året har uthyrningsgraden förbättrats med 4 procentenheter och låg vid periodens utgång på 99 (95) procent. Rubeln har försvagats med 10 procent under året vilket påverkade det bokförda värdet på fastigheter negativt. Värdet av fastigheterna minskade med 7 procent. Snittkursen under året var 5 procent lägre jämfört med föregående år vilket påverkade driftsnettot negativt. Det operativa kassaflödet är fortsatt positivt.

Vi har även som ett led i att strömlinjeforma verksamheten operativt och finansiellt arbetat med att genomföra fusion av tre av våra svenska dotterbolag med moderbolaget. Fusionen blev klar 23 augusti och kommer leda till mindre administration och enklare rapportering.

Vi har även ytterligare förbättrat och uppgraderat våra försörjningssystem för att säkerställa att dessa håller erforderlig standard. Särskilt fokus har legat på vårt brandskydd.

Vårt markområde i Strelina är fortfarande föremål för planering från stadens sida. I slutet av året röstade St Petersburgs motsvarighet till kommunfullmäktige för en förändring av stadens översiktsplan för området som innebär möjlighet till framtida bebyggelse i fyra våningsplan istället för två. Förändringen godkändes av guvernören och vann laga kraft den 1 januari 2019. Vi samarbetar och håller kontakt med övriga intressenter i processen.

Enligt beslut på årsstämman den 29 maj 2018 betalades utdelning till aktieägarna den 5 juni med 1 krona (90 öre) per aktie – totalt 6 197 500 kronor.

Stockholm den 13 mars 2019



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

KONCERNEN	Andra halvåret		Helår	
	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning, TSEK	12 592	12 011	25 873	24 552
Driftnetto	5 651	4 911	12 612	11 452
Resultat efter finansiella poster, TSEK	-9 894	3 234	-7 211	1 075
Resultat per aktie SEK	-1,51	0,89	-1,24	0,55
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	5 191	5 298	9 501	9 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-261	-244	-670	-283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-	-	-6 198	-5 578
Periodens kassaflöde, TSEK	4 930	5 054	2 633	4 032

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 12 444 m² uthyrbar yta hade vid periodens slut en uthyrningsgrad om 99 (94) procent.

Värdering av fastigheter

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 473 (1 585) MRUB vilket vid värderingstillfället motsvarade 190 223 (226 818) TSEK.

I balansräkningen tas fastigheterna upp till 174 471 (204 369) TSEK, vilket kommer sig av att bolagets redovisningsprinciper inte medger att fastigheterna tas upp till ett värde som är högre än dess anskaffningsvärde. Rubelns försvagning har påverkat fastigheternas bokförda värde med -19,8 MSEK.

Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2018

Intäkterna under det andra halvåret 2018 uppgick till 12,6 (12,0) MSEK. Driftnettot uppgick till 5,7 (4,9) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -3,7 (3,2) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -5,7 (2,8) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,9 (7,1) MSEK varav driftkostnader 3,9 (4,3) MSEK, kostnader för fastighetsadministration 3,0 (2,8) MSEK och avskrivningar 2,5 (3,5) MSEK. Central administration uppgick till 1,2 (1,1) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -9,9 (3,2) MSEK. I finansiella poster ingår realiserade valutakursförändringar på interna lån med -6,4 (-0,4) MSEK. Skatterna uppgick till 0,5 (2,3) MSEK varav uppskjuten skatt var 1,0 (2,8) MSEK. Resultatet uppgick till -9,4 (5,5) MSEK.

Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

Intäkterna under räkenskapsåret ökade jämfört med jämförelseperioden som en konsekvens av ökad uthyrningsgrad och uppgick till 25,8 (24,6) MSEK. Intäkterna i lokal valuta uppgick till 182,7 (166,8) MRUB.

Genomsnittskursen för SEK per RUB 2018 minskade med 5 procent jämfört med 2017 vilket har påverkat både intäkter och kostnader.

Driftnettot uppgick till 12,6 (11,5) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -0,7 (3,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -5,7 (2,8) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,3 (13,1) MSEK varav driftkostnader 7,7 (8,0) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 5,6 (5,1) MSEK. Central administration uppgick till 2,5 (2,5) MSEK och avskrivningar 5,0 (8,0) MSEK. Finansiella poster uppgick till -6,5 (-2,8) MSEK varav -6,9 (-3,3) MSEK var valutakursförändringar på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 (1,1) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -0,5 (2,3) MSEK varav uppskjuten skatt var 0,8 (3,4) MSEK.

Årets resultat uppgick till -7,7 (3,4) MSEK.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 19,6 (18,3) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 200,4 (229,4) MSEK motsvarade 32,33 (37,01) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 97 (97) procent.

Under räkenskapsåret har 6,2 (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 2,4 (2,5) MSEK. Finansiella poster uppgick till -36,2 (13,9) MSEK varav utdelning från koncernföretag - (8,7) MSEK, nedskrivning/återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag -36,7 (4,7) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -38,7 (11,4) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 0 (0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -38,7 (11,4) 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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning.

Valutakurser

SEK per RUB	2018-12-31	2017-12-31
Genomsnittskurs	0,1388	0,1464
Balansdagens kurs	0,1291	0,1431

Ekonomisk information

Årsredovisning 2018	29 april 2019
Årsstämma 2019	28 maj 2019
Halvårsrapport 2019	september 2019

Kontaktpersoner

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

Stockholm 13 mars 2019

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	
	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Intäkter	12 592	12 011	25 873	24 552
Fastighetskostnader	-6 941	-7 100	-13 261	-13 100
Driftöverskott	5 651	4 911	12 612	11 452
Avskrivningar	-2 475	-3 475	-5 036	-7 960
Bruttoresultat	3 176	1 436	7 576	3 492
Central administration	-1 152	-1 056	-2 520	-2 501
Värdeförändring fastigheter	-5 743	2 840	-5 743	2 840
Rörelseresultat	-3 719	3 220	-687	3 831
Valutakursförändringar	-6 380	-357	-7 004	-3 281
Övriga finansiella poster	205	371	480	525
Resultat efter finansiella poster	-9 894	3 234	-7 211	1 075
Skatt på årets resultat	519	2 308	-462	2 303
Periodens resultat	-9 375	5 542	-7 673	3 378
Resultat per aktie, SEK	-1,51	0,89	-1,24	0,55
Genomsnittligt antal aktier	6 197 500	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar	21	24
Materiella anläggningstillgångar	174 493	204 375
Finansiella anläggningstillgångar	11 144	11 590
Kortfristiga fordringar	904	1 876
Likvida medel	19 617	18 266
Summa tillgångar	206 179	236 131
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	200 387	229 397
Kortfristiga skulder	5 792	6 734
Summa eget kapital och skulder	206 179	236 131

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående eget kapital	229 397	238 360
Utdelning	-6 198	-5 578
Omräkningsdifferenser	-15 139	-6 763
Årets resultat	-7 673	3 378
Eget kapital vid periodens slut	200 387	229 397

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 501	9 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-670	-283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 198	-5 578
Periodens kassaflöde	2 633	4 032
Likvida medel vid årets början	18 266	14 790
Kursdifferens i likvida medel	-1 282	-556
Likvida medel vid årets slut	19 617	18 266

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	<i>Andra halvåret</i>		<i>Helår</i>	
	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 152	-1 050	-2 520	-2 501
Rörelseresultat	-1 152	-1 050	-2 520	-2 501
Resultat från andelar i koncernföretag	-	8 700	-	8 700
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-36 696	4 730	-36 696	4 730
Finansiella poster	255	259	513	517
Resultat efter finansiella poster	-37 593	12 639	-38 703	11 446
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-37 593	12 639	-38 703	11 446

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	183 387	245 462
Kortfristiga fordringar	165	412
Likvida medel	772	279
Summa tillgångar	184 324	246 153
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	183 706	245 631
Kortfristiga skulder	618	522
Summa eget kapital och skulder	184 324	246 153

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

TSEK	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående eget kapital	245 631	240 739
Utdelning	-6 198	-5 578
Fusionsdifferens	-17 024	-
Årets resultat	-38 703	10 470
Eget kapital vid årets slut	183 706	245 631