

Styrelsen och verkställande direktören för

**St. Petersburg Property Company AB**

org.nr 556911-8275

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport om förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	21

## 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*

Fastigheterna hade en fortsatt hög uthyrningsgrad om 98 (99) procent under 2019. Under året har hyresintäkterna i rubel ökat jämfört med föregående år med ca 6%. Rubeln har förstärkts med 17 procent under året vilket påverkade det bokförda värdet på fastigheter omräknat till SEK positivt. Värdet av fastigheterna i lokal valuta minskade med 4 procent. Snittkursen för Rubeln var 5 procent högre under året jämfört med föregående år vilket påverkade driftsnettot positivt. Det operativa kassaflödet är fortsatt positivt.

Under räkenskapsåret har fastigheternas tekniska system förbättrats och uppgraderats för att säkerställa att dessa håller erforderlig standard. Särskilt fokus har legat på brandskydd och ventilation.

I slutet av 2018 röstade St Petersburgs motsvarighet till kommunfullmäktige för en förändring av stadens översiktsplan för området i Strelna, där SPPC äger ett markområde, som innebär möjlighet till framtida bebyggelse i fyra våningsplan istället för två. Förändringen godkändes av guvernören och vann laga kraft den 1 januari 2019. SPPC samarbetar och håller kontakt med övriga intressenter i processen.

Enligt beslut på årsstämman 2019 betalades utdelning om 1,20 (1,00) SEK/aktie till aktieägarna, totalt 7 437 000 kronor.

#### 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.

Från och med 2014 har USA, EU och några andra länder infört och gradvis utvidgat ekonomiska sanktioner mot ett antal ryska individer och juridiska personer. 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.

## Flerårsöversikt

<i>Koncernen</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	27 877	24 954	24 071	19 539	22 318
Driftnetto, tkr	14 449	12 612	11 452	8 236	9 766
Resultat efter finansnetto, tkr	13 309	-7 211	1 075	-17 353	-41 496
Balansomslutning, tkr	230 510	206 179	236 131	244 833	225 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	8 308	9 501	9 893	4 481	2 577
Soliditet %	97	97	97	97	98
Medeltal anställda	17	17	16	16	17
Antal fastigheter vid periodens utgång	4	4	4	4	4
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 744	12 445	12 543	12 523	12 624
Uthyrningsgrad, %	98,4	99,3	95,4	92,6	82,8
Direktavkastning, %	9,1	8,7	7,0	5,4	7,1
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	36,06	32,33	37,01	38,46	35,51
Resultat per aktie, kr	1,33	-1,24	0,55	-3,65	-6,52

*Definitioner, se not 24*

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	158 353 026
Årets resultat	<u>30 378 178</u>
	188 731 204

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

Balanseras i ny räkning	<u>188 731 204</u>
	188 731 204

## Utdelning

Till följd av osäkerheten kring de ekonomiska effekterna orsakade av Covid-19-pandemin föreslår styrelsen årsstämman att besluta att ingen utdelning tills vidare lämnas för räkenskapsåret 2019. Styrelsen avser att i god tid kalla till en extra bolagsstämma som ska hållas senast i november 2020 för att ta ställning i frågan.

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	
		2019	2018	2019	2018
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	27 877	24 954	-	-
Övriga rörelseintäkter		787	919	-	-
		<u>28 664</u>	<u>25 873</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-8 919	-7 639	-	-
Fastighetsadministration	3	-4 004	-3 884	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 292	-1 738	-	-
		<u>-14 215</u>	<u>-13 261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Driftnetto</b>		14 449	12 612	-	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 748	-5 036	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		8 701	7 576	-	-
Central administration	3, 4	-2 659	-2 520	-2 659	-2 520
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	-2 340	-5 743	-	-
		<u>-4 999</u>	<u>-8 263</u>	<u>-2 659</u>	<u>-2 520</u>
<b>Rörelseresultat</b>		3 702	-687	-2 659	-2 520
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	9 838	-
Övriga ränteintäkter och liknande	7	300	480	521	520
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	23 886	-27 939
Valutakursförändringar		9 307	-7 004	12	-7
		<u>9 607</u>	<u>-6 524</u>	<u>34 257</u>	<u>-27 426</u>
<b>Resultat före skatt</b>		13 309	-7 211	31 598	-29 946
Skatt på årets resultat	9	-5 090	-462	-1 220	-
<b>Årets resultat</b>		<b>8 219</b>	<b>-7 673</b>	<b>30 378</b>	<b>-29 946</b>
Resultat per aktie, SEK		1,33	-1,24		
Genomsnittligt antal aktier		6 197 500	6 197 500		
Antal aktier vid årets utgång		6 197 500	6 197 500		

<b>BALANSRÄKNING</b>	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>		
	<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not 2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Varumärken	10	<u>23</u>	<u>21</u>	-	-
		23	21	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	11	195 656	174 471	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	<u>27</u>	<u>22</u>	-	-
		195 683	174 493	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	166 614	142 727
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	52 585	66 926
Andra långfristiga fordringar	15	<u>11 716</u>	<u>11 144</u>	-	-
		11 716	11 144	219 199	209 653
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 422</b>	<b>185 658</b>	<b>219 199</b>	<b>209 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		59	56	-	-
Aktuell skattefordran		200	267	29	29
Övriga fordringar		466	383	90	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>510</u>	<u>198</u>	<u>31</u>	<u>33</u>
		1 235	904	150	166
Kortfristiga placeringar		4 689	7 243	-	-
Kassa och bank		<u>17 164</u>	<u>12 374</u>	<u>14 345</u>	<u>772</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 088</b>	<b>20 521</b>	<b>14 495</b>	<b>938</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>230 510</b>	<b>206 179</b>	<b>233 694</b>	<b>210 591</b>

**BALANSRÄKNING**

Koncern

Moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<u>Koncern</u>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)		500	500		
Övrigt tillskjutet kapital		480 569	480 569		
Balanserat resultat		-265 808	-273 009		
Årets resultat		8 219	-7 673		
 <u>Moderföretag</u>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)				500	500
Uppskrivningsfond	16			43 683	38 537
				<u>44 183</u>	<u>39 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				158 353	200 882
Årets resultat				30 378	-29 946
				<u>188 731</u>	<u>170 936</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>223 480</u>	<u>200 387</u>	<u>232 914</u>	<u>209 973</u>
 <b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		335	354	29	45
Aktuell skatteskuld		43	-	-	-
Övriga skulder		2 006	1 392	173	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 646	4 046	578	391
		<u>7 030</u>	<u>5 792</u>	<u>780</u>	<u>618</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>230 510</b></u>	<u><b>206 179</b></u>	<u><b>233 694</b></u>	<u><b>210 591</b></u>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Bal.res. inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	500	480 569	-280 682	200 387
Årets resultat			8 219	8 219
Årets omräkningsdifferenser			22 311	22 311
Utdelning			-7 437	-7 437
Eget kapital 2019-12-31	500	480 569	-257 589	223 480

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Bal.res. inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	500	480 569	-251 672	229 397
Årets resultat			-7 673	-7 673
Årets omräkningsdifferenser			-15 139	-15 139
Utdelning			-6 198	-6 198
Eget kapital 2018-12-31	500	480 569	-280 682	200 387

## Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Eget kapital 2019-01-01	500	38 537	200 882	-29 946	209 973
Omföring av föregående års resultat			-29 946	29 946	-
Årets resultat				30 378	30 378
Utdelning			-7 437		-7 437
Förändring uppskrivningsfond		5 146	-5 146		0
Eget kapital 2019-12-31	500	43 683	158 353	30 378	232 914

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Eget kapital 2018-01-01	500	-	234 661	10 470	245 631
Omföring av föregående års resultat			10 470	-10 470	-
Årets resultat				-29 946	-29 946
Utdelning			-6 198		-6 198
Avsättning till uppskrivningsfond		48 988			48 988
Förändring uppskrivningsfond		-10 451	10 451		0
Fusionsdifferens			-48 502		-48 502
Eget kapital 2018-12-31	500	38 537	200 882	-29 946	209 973

Eget kapital per aktie i koncernen vid räkenskapsårets utgång uppgår till 36,06 (32,33) SEK.

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 räkenskapsårets ingång och utgång uppgick antalet aktier till 6 197 500.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<i>Not</i>	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
		<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		13 309	-7 211	31 598	-29 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	-1 409	17 618	-24 911	27 426
		<u>11 900</u>	<u>10 407</u>	<u>6 687</u>	<u>-2 520</u>
Betald skatt		<u>-3 449</u>	<u>-1 716</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		8 451	8 691	6 687	-2 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-306	1 019	16	246
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		163	-209	162	97
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>8 308</u>	<u>9 501</u>	<u>6 865</u>	<u>-2 177</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Lämnade aktieägartillskott		-	-	-	-3 282
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-4	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-228	-666	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-	14 145	12 150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-228</u>	<u>-670</u>	<u>14 145</u>	<u>8 868</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utbetald utdelning		<u>-7 437</u>	<u>-6 198</u>	<u>-7 437</u>	<u>-6 198</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-7 437</u>	<u>-6 198</u>	<u>-7 437</u>	<u>-6 198</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		643	2 633	13 573	493
Likvida medel vid årets början		19 617	18 266	772	279
Kursdifferens i likvida medel		1 593	-1 282	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>21 853</u>	<u>19 617</u>	<u>14 345</u>	<u>772</u>



## 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 till och med tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

#### Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Förvärvade immateriella tillgångar

Varumärken

#### Nyttjandeperiod

6 år

#### 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 utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering 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, utrangeras 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 40 år
- inventarier, verktyg och installationer 3-5 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 5 – 40 år på dessa komponenter.

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

	<u>Nyttjandeperiod</u>
- stomme, tak, fasad	40 år
- yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	8-25 år
- stomkompletteringar, innerväggar mm	10-20 år
- installationer; värme, el VVS, vatten m.m.	20-30 år
- inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	5-15 år

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;

	2019	2018
	<u>SEK/RUB</u>	<u>SEK/RUB</u>
Genomsnittskurs	0,1462	0,1388
Balansdagens kurs	0,1507	0,1291

### 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**

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 uppskjutna skatteskulden 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.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### 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.

### Uppskattningar och bedömningar

Nyttjandeperioden för fastigheternas komponenter har bedömts vara desamma för räkenskapsåret som för föregående år.

### 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

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	27 877	24 954	-	-
	<u>27 877</u>	<u>24 954</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	8	8	-	-
Män	9	9	1	1
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Medeltal anställda per land</i>				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland	16	16	-	-
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

### Könsfördelning i företagsledningen

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	33%	33%	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Forts. not 3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
Styrelse och VD	841	797	841	797
Övriga anställda	3 200	3 109	-	-
Summa	4 041	3 906	841	797
Sociala kostnader	1 161	1 112	377	369
(varav pensionskostnader)	(90)	(99)	(90)	(99)

Av bolagets pensionskostnader avser 90 (99) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

#### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	568	500	568	500
Andra uppdrag	-	45	-	45
Summa	568	545	568	545
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	56	56	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	56	56	-	-

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 och immateriella anläggningstillgångar

	Koncern	
	2019	2018
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-3	-3
Dataprogram	-	-1
Byggnader och mark	-5 724	-5 021
Inventarier, verktyg och installationer	-21	-11
	-5 748	-5 036

#### Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2019	2018
Utdelningar	9 838	-
	9 838	-

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter**

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	520	520
Övriga ränteintäkter	300	480	-	-
Valutakursförändringar	-	-	1	-
	<u>300</u>	<u>480</u>	<u>521</u>	<u>520</u>

**Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar**

	<i>Moderföretag</i>	
	2019	2018
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-30 442
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	23 886	2 503
	<u>23 886</u>	<u>-27 939</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-3 963	-1 305	-1 220	-
Uppskjuten skatt	<u>-1 127</u>	<u>843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-5 090	-462	-1 220	-

*Avstämning av effektiv skatt*

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2019	Skattesats	2019
Resultat före skatt		<u>13 309</u>		<u>31 598</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	-2 848	21,4%	-6 762
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	-2,0%	265	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	6,3%	-837	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	6	-22,8%	7 217
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	3,4%	-456	1,4%	-455
Källskatter på räntor och utdelningar	9,2%	-1 220	3,9%	-1 220
Redovisad effektiv skatt	38,2%	-5 090	3,9%	-1 220

Not 9 forts.

*Avstämning av effektiv skatt*

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	<i>Skattesats</i>	<i>2018</i>	<i>Skattesats</i>	<i>2018</i>
Resultat före skatt		<u>-7 211</u>		<u>-29 946</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0%	1 586	22,0%	6 588
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	0,5%	37	0,0%	-
Ej avdragsgilla kostnader	-21,2%	-1 530	-20,5%	-6 148
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-7,7%	-555	-1,5%	-440
Redovisad effektiv skatt	-6,4%	<u>-462</u>	0,0%	<u>0</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 10 Varumärken**

	<i>Koncern</i>	
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	27	26
Förvärv	-	4
Valutakursdifferenser	<u>6</u>	<u>-3</u>
	33	27
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-6	-4
Årets avskrivningar	-3	-3
Valutakursdifferenser	<u>-1</u>	<u>1</u>
	-10	-6
Utgående planenligt restvärde	23	21

**Not 11 Byggnader och mark**

	<i>Koncern</i>	
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	173 473	191 633
Förvärv	228	632
Valutakursdifferenser	28 930	-18 792
	<u>202 631</u>	<u>173 473</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-44 679	-44 347
Årets avskrivningar	-5 724	-5 021
Valutakursdifferenser	-7 651	4 689
	<u>-58 054</u>	<u>-44 679</u>
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 144 577	 128 794
 <b>Mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	126 307	140 092
Förvärv	-	6
Valutakursdifferenser	21 232	-13 791
	<u>147 539</u>	<u>126 307</u>
 Utgående planenligt restvärde mark	 147 539	 126 307
 <b>Nedskrivningar</b>		
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-80 630	-83 009
Årets nedskrivningar	-2 772	-11 971
Under året återförda nedskrivningar	432	6 229
Valutakursdifferenser	-13 490	8 121
	<u>-96 460</u>	<u>-80 630</u>
 Summa byggnader och mark	 195 656	 174 471

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 407 (1 473) MRUB vilket vid värderingstillfället 2019-12-31 motsvarade 212 048 (190 223) TSEK.

*Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet*

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	32 535	5 272	37 807
Magnus	25 394	17 124	42 518
Gustaf	52 284	9 788	62 072
Strelna	-	53 259	53 259
	<u>110 213</u>	<u>85 443</u>	<u>195 656</u>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<i>Koncern</i>	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	43	18
Förvärv	22	28
Valutakursdifferenser	8	-3
	<u>73</u>	<u>43</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-21	-12
Årets avskrivningar	-21	-11
Valutakursdifferenser	-4	2
	<u>-46</u>	<u>-21</u>
Utgående planenligt restvärde	27	22

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	<i>Moderföretag</i>	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 536	376 752
Fusion	-	-73 711
Uppskrivning	-	48 989
Aktieägartillskott	-	9 506
	<u>361 536</u>	<u>361 536</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-218 809	-216 061
Fusion	-	25 191
Under året återförda nedskrivningar	23 887	2 503
Årets nedskrivningar	-	-30 442
	<u>-194 922</u>	<u>-218 809</u>
Redovisat värde vid årets slut	166 614	142 727

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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % 1)</i>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Ryssland, St.Petersburg</i>				
LLC Ruric 2, 104 785 509 3846	1	100	20 136	12 446
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	20 880	15 683
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	83 503	78 357
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	487	487
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	41 608	35 754
			<u>166 614</u>	<u>142 727</u>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Värdet på andelar i koncernföretag före uppskrivning av andelar i koncernföretaget LLC Ruric 4. uppgår till 122 931 (104 190) TSEK.

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	<i>Moderföretag</i>	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga fordringar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66 926	84 771
Tillkommande fordringar	520	520
Reglerade fordringar	-14 873	-18 358
Valutakursdifferenser	12	-7
	52 585	66 926
Redovisat värde vid årets slut	52 585	66 926

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	<i>Koncern</i>	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag</i>		
	11 716	11 137
<i>Övriga långfristiga fordringar</i>	-	7
	11 716	11 144

**Not 16 Uppskrivningsfond**

	<i>Moderföretag</i>	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	-
Uppskrivning av andelar i koncernföretag	-	48 988
	48 988	48 988
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-10 451	-
Årets värdeförändring	5 146	-10 451
	-5 305	-10 451
Redovisat vid årets slut	43 683	38 537

Avsättningen till uppskrivningsfonden avser uppskrivning av andelar i koncernföretaget LLC Ruric 4. Maximalt belopp på uppskrivningsfonden vid första redovisningstillfället uppgår till 48 988 TSEK.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	4 067	3 655	-	-
Övriga upplupna kostnader	579	391	578	391
	4 646	4 046	578	391

**Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys**

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	8 088	10 779	-23 887	27 939
Orealiserade valutakursdifferenser	-9 497	6 839	-12	7
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-520	-520
Källskatt på utdelning	-	-	-492	-
	<u>-1 409</u>	<u>17 618</u>	<u>-24 911</u>	<u>27 426</u>

**Not 19 Fastighetsförteckning**

Fastighet	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm
Oscar Business Centre, Fontanka river emb. 13, St. Petersburg, Ryssland	1977	2005	2 947
Magnus Business Centre, 9th line of Vasilievskiy Island 34, St. Petersburg, Ryssland	1910	2007	5 408
Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland	1911	2007	4 389
			<u>12 744</u>
			Total area, 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 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncern		Moderföretag	
	2019	2018	2019	2018
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Coronaviruset/Covid 19 har på kort tid fått stark påverkan på samhället och världens finansmarknader. Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kontorsfastigheter, sk business centers. Merparten (76%) av hyresintäkterna kommer från uthyrning av kontorslokaler och resten från butikslokaler (24%). Bolagets fastigheter är till sin helhet finansierade med eget kapital och belåningsgraden är 0%. Corona viruset förväntas leda till lägre tillväxt och möjligen ekonomisk recession i Ryssland under 2020. Det kan på kort sikt leda till en förhöjd vakansgrad och kan komma att påverka hyresintäkter och kassaflöde negativt. Den långsiktiga påverkan på uthyrningsgrad och hyresnivåer torde vara begränsad då kontorsmarknaden i St:t Petersburg huvudsakligen är i balans och bolagets fastigheter är väl belägna. Som en följd av den lägre tillväxten förväntas den ryska centralbanken fortsätta sänka räntan. SPPCs styrelse och ledning följer utvecklingen kontinuerligt.

Som tidigare påpekats påverkas värdet av bolagets tillgångar av förändringar i växelkursen SEK/RUB. Dessa förändringar är dock hittills relativt begränsade i förhållande till den senaste ryska recessionen för fem år sedan.

### **Not 22 Fusion av dotterföretag**

Nedanstående dotterföretag fusionerades med moderbolaget 2018-08-23.

Ruric DVA AB, org.nr 556662-7161

Ruric TRI AB, org.nr 556662-7286

Ruric Chetire AB, org.nr 556662-7971

De fusionerade bolagen har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret före fusionsdagen. Utöver andelar i dotterföretag hade de fusionerade bolagen tillgångar och skulder understigande 10 tkr på fusionsdagen. De fusionerade bolagens dotterföretag, LLC Ruric 2, LLC Ruric 3 och LLC Ruric 4 ingår i not 13 och då omsättning, övriga tillgångar och skulder är ringa så har tilläggsupplysningar enligt BFNAR 1999:1 punkt 23 c-e utelämnats.

### **Not 23 Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 188 731 204 disponeras på följande sätt:

Balanseras i ny räkning	188 731 204
Summa	<u>188 731 204</u>

### **Utdelning**

Till följd av osäkerheten kring de ekonomiska effekterna orsakade av Covid-19-pandemin föreslår styrelsen årsstämman att besluta att ingen utdelning tils vidare lämnas för räkenskapsåret 2019. Styrelsen avser att i god tid kalla till en extra bolagsstämma som ska hållas senast i november 2020 för att ta ställning i frågan.

### **Not 24 Definitioner**

#### *Direktavkastning*

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

#### *Eget kapital per aktie*

Eget kapital plus 78,6% 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 balansomslutningen.

#### *Uthyrningsgrad*

Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area.

Stockholm den 28 april 2020

Torbjörn Gunnarsson  
*Ordförande*

Hans Andersson

Nadezjda Borisova

Mats Hultén  
*Verkställande direktör*

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

KPMG AB

Mats Kåvik  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för St Petersburg Property Company AB för år 2019.

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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för St Petersburg Property Company AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2020

KPMG AB

Mats Kåvik

Auktoriserad revisor