

St Petersburg Property Company AB

Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 2020

Sammanfattning av halvårsrapport

Halvåret 1 januari – 30 juni 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 13,0 (14,0) MSEK
- Driftnettot uppgick till 7,0 (7,3) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 2,6 (3,3) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -3,6 (11,3) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -6,3 (7,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -0,55 (1,25) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 22,8 (21,9) MSEK.

VD:s kommentar

Det gångna halvårets globala kris orsakad av covid-19-pandemin har varit omvälvande. Människor och verksamheter har påverkats stort, och beteenden har förändrats. I Ryssland stängde landet till stor del ned under en tid och de som kunde arbeta under karantänen gjorde det oftast hemifrån. Trots att SPPC:s kontorshus i Sankt Petersburg stod nästan tomma under någon månads tid och hyresgästernas förmåga och vilja att betala hyra snabbt sjönk har vi genom idogt arbete och hårda förhandlingar lyckats hålla ställningarna och bibehåller trots allt vår starka position på kontorsmarknaden.

Den ryska regeringens försök att hjälpa affärslivet har tyvärr lett till åtgärder som istället inneburit en ännu större börda för fastighetsägarna. Bland annat är fastighetsägarna sedan 1 april tvungna att erbjuda uppskov med hyran till särskilt drabbade företag ända fram till 1 oktober. Momsen på de obetalda hyrorna är fastighetsägaren däremot fortfarande skyldig att redovisa och betala vilket ytterligare påverkar fastighetsägarnas kassaflöde negativt. Samma lag omfattar nu även butiksnäringen, företag inom utbildning och turism samt även offentliga serviceorganisationer. En annan ny lag som började gälla den 8 juni ger hyresgäster vars intäkter fallit med hälften eller mer, rätten att ensidigt säga upp sina hyresavtal utan någon påföljd. Ingen av SPPC:s hyresgäster har ännu utnyttjat denna möjlighet.

Fastigheterna hade en fortsatt hög uthyrningsgrad om 96 (98) procent under det första halvåret men hyresintäkterna minskade i rubel med 5 procent jämfört med föregående halvår. Dock har hyresfordringarna ökat på grund av att hyresgästerna ej har betalat hyran vilket har påverkat kassaflödet negativt. Kraftfulla åtgärder har vidtagits för att motverka resultateffekten av de minskade hyresbetalningarna. Bland annat har icke-kritiskt underhåll och investeringar skjutits på framtiden, övriga kostnadsposter setts över samt överenskommelser träffats med hyresgästerna om lämpliga, tillfälliga hyresvillkor. Därigenom har fastigheternas driftöverskott kunnat bibehållas på nästan samma nivå som motsvarande period föregående år 7,0 (7,3) MSEK.

Resultatet har påverkats negativt av att rubeln under halvåret har försvagats med 12 procent gentemot svenska kronan. Valutakursförändringen har påverkat resultatet med -6,3 (7,8) MSEK och minskat de ryska fastigheternas bokförda värde med 23 MSEK.

Vidare kan meddelas att bolaget efter halvårsskiftet avyttrat sitt 33 ha stora markområde i Strelna, strax söder om Sankt Petersburg. Markförsäljningen, som inbringade 360 MRUB före transaktionskostnader, ligger i linje med bolagets strategi och beslut om att fokusera på kärnverksamheten - att äga, förvalta och hyra ut bolagets tre kontorsfastigheter i Sankt Petersburg.

Till följd av osäkerheten kring de ekonomiska effekterna orsakade av Covid-19-pandemin beslutade årsstämman 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.

Stockholm den 18 september 2020



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

	Första Halvåret		Helår
	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Nettoomsättning, TSEK	13 046	14 018	28 664
Driftnetto	7 025	7 327	14 449
Resultat efter finansiella poster, TSEK	-3 594	11 271	13 309
Resultat per aktie SEK	-0,55	1,25	1,33
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	1 842	2 993	8 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-15	-	-228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-	-7 437	-7 437
Årets kassaflöde, TSEK	1 827	-4 444	643
		2020-06-30	2019-12-31
Likvida medel TSEK		22 782	21 853
Balansomslutning TSEK		207 224	230 510
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 13 054 m² uthyrbar yta hade vid halvårsperiodens slut en uthyrningsgrad om 96 procent jämfört med 98 procent vid årets början.

Värdering av fastigheter

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 407 MRUB vilket vid det senaste värderingstillfället 2019-12-31 motsvarade 212 048 TSEK.

I balansräkningen vid halvårsperiodens utgång är fastigheternas bokförda värde 169 887 (195 683) TSEK. Rubeln har under halvåret försvagats med 12 procent gentemot SEK vilket minskade de ryska fastigheternas bokförda värde med 23 MSEK vid omräkningen till SEK.

Resultat, halvåret 1 januari– 30 juni 2020

Intäkterna under första halvåret 2020 uppgick till 13,0 (14,0) MSEK. Genomsnittskursen för rubeln var 2 procent lägre för halvåret jämfört med jämförelseperioden vilket påverkat intäkterna positivt med -0,3 MSEK. Därutöver har intäkterna minskat med 0,6 MSEK som en följd av Corona-pandemin.

Driftnettet uppgick till 7,0 (7,3) MSEK. Periodens rörelseresultat uppgick till 2,6 (3,3) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,0 (6,7) MSEK varav driftkostnader 3,9 (4,4) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 2,1 (2,3) MSEK. Avskrivningarna på fastigheterna uppgick till 2,8 (2,6) MSEK. Kostnader för central administration uppgick till 1,6 (1,4) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -3,6 (11,3) MSEK. Finansiella poster uppgick till -6,2 (8,0) MSEK varav -6,3 (7,8) MSEK var valutakursförändringar. Periodens skattekostnad uppgick till 0,2 (-3,5) MSEK varav uppskjuten skatt var 1,0 (-0,9) MSEK och aktuell skatt uppgick till -0,8 (-2,6).

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

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid halvårsperiodens utgång uppgick till 22,8 (21,9) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid delårsperiodens utgång uppgick till 201 (223) MSEK motsvarade 32,46 (36,06) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 97 (97) procent.

Under perioden har 0,0 (7,4) MSEK i utdelning betalats ut till aktieägarna.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget slutförde den 14 september försäljningen av sitt 33 hektar stora markområde i Strelna. Försäljningen skedde genom försäljning av aktier i ett ryskt dotterbolag vilket inbringade 360 MRUB före transaktionskostnader, varav en del avser lösen av koncerninterna lån.

Moderbolaget

Moderbolaget har inte haft någon omsättning under första halvåret. Rörelsens kostnader uppgick till 1,6 (1,4) MSEK. Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 1,3 (6,9). Finansnettot uppgick till 0,3 (0,3) MSEK. I finansnettot ingår ränteintäkter med 0,3 (0,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 0,0 (5,8) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -0,1 (-0,9) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -0,1 (4,9) 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

1 RUB=SEK	2020-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Genomsnittskurs	0,1397	0,1462	0,1425
Balansdagens kurs	0,1327	0,1507	0,1470

Ekonomisk information

Bokslutskommuniké	10 mars 2021
Årsredovisning	28 april 2021
Årsstämma	28 maj 2021
Halvårsrapport	september 2021

Kontaktpersoner

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

Stockholm 18 september 2020

Styrelsen

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

St Petersburg Property Company AB (www.sppc.se)
Byängsgränd 14
Årsta

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Första Halvåret		Helår
	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Intäkter	13 046	14 018	28 664
Fastighetskostnader	-6 021	-6 691	-14 215
Driftöverskott	7 025	7 327	14 449
Avskrivningar	-2 812	-2 622	-5 748
Bruttoresultat	4 213	4 705	8 701
Central administration	-1 597	-1 388	-2 659
Värdeförändring fastigheter	-	-	-2 340
Rörelseresultat	2 616	3 317	3 702
Valutakursförändringar	-6 317	7 778	9 307
Övriga finansiella poster	107	176	300
Resultat efter finansiella poster	-3 594	11 271	13 309
Skatt på årets resultat	191	-3 536	-5 090
Periodens resultat	-3 403	7 735	8 219
Resultat per aktie, SEK	-0,55	1,25	1,33
Genomsnittligt antal aktier	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2020-06-30	2019-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar	19	23
Materiella anläggningstillgångar	169 887	195 683
Finansiella anläggningstillgångar	11 167	11 716
Kortfristiga fordringar	3 369	1 235
Likvida medel	22 782	21 853
Summa tillgångar	207 224	230 510
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	201 167	223 480
Kortfristiga skulder	6 057	7 030
Summa eget kapital och skulder	207 224	230 510

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-12-31
Ingående eget kapital	223 480	200 387
Utdelning	-	-7 437
Omräkningsdifferenser	-18 910	22 311
Periodens resultat	-3 403	8 219
Eget kapital vid årets slut	201 167	223 480

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	Första Halvåret		Helår
	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 842	2 993	8 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15	-	-228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-7 437	-7 437
Periodens kassaflöde	1 827	-4 444	643
Likvida medel vid årets början	21 853	19 617	19 617
Kursdifferens i likvida medel	-898	1 215	1 593
Likvida medel vid periodens slut	22 782	16 388	21 853

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Första Halvåret		Helår
	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 597	-1 388	-2 659
Rörelseresultat	-1 597	-1 388	-2 659
Resultat från andelar i koncernföretag	1 316	6 944	9 838
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	23 886
Finansiella poster	258	264	533
Resultat efter finansiella poster	-23	5 820	31 598
Skatt på periodens resultat	-122	-946	-1 220
Periodens resultat	-145	4 874	30 378

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2020-06-30	2019-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	217 763	219 199
Kortfristiga fordringar	410	150
Likvida medel	15 175	14 345
Summa tillgångar	233 348	233 694
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	232 770	232 914
Kortfristiga skulder	578	780
Summa eget kapital och skulder	233 348	233 694

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

TSEK	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Ingående eget kapital	232 914	209 973
Utdelning	-	-7 437
Årets resultat	-144	30 378
Eget kapital vid årets slut	232 770	232 914