

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2020

<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 97 (98) procent under 2020. Det gångna årets globala kris orsakad av covid-19-pandemin har inneburit stora utmaningar i form av hyresrabatter och ökade hyresfordringar. Under året har hyresintäkterna i rubel minskat jämfört med föregående år med ca 3,5%. Rubeln har försvagats med 27 procent under året vilket påverkade det bokförda värdet på fastigheter omräknat till SEK negativt. Värdet på kvarvarande fastigheter i lokal valuta ökade med 10 procent. Snittkursen för Rubeln var 12 procent lägre under året jämfört med föregående år vilket påverkade driftsnettot negativt. Det operativa kassaflödet är fortsatt positivt.

Under räkenskapsåret avyttrades markområdet i Strelna, strax söder om Sankt Petersburg och markförsäljningen inbringade 360 MRUB före transaktionskostnader.

Enligt beslut på extra bolagsstämma 2020 betalades utdelning om 6,50 SEK/aktie (1,20 SEK/aktie ordinarie utdelning 2019) till aktieägarna, totalt 40 283 750 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>	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	23 345	27 877	24 954	24 071	19 539
Driftnetto, tkr	11 704	14 449	12 612	11 452	8 236
Resultat efter finansnetto, tkr	-42 046	13 309	-7 211	1 075	-17 353
Balansomslutning, tkr	143 808	230 510	206 179	236 131	244 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	5 147	8 308	9 501	9 893	4 481
Soliditet %	96	97	97	97	97
Medeltal anställda	17	17	17	16	16
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	4	4	4	4
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 559	12 744	12 445	12 543	12 523
Uthyrningsgrad, %	97,0	98,4	99,3	95,4	92,6
Direktavkastning, %	9,1	9,1	8,7	7,0	5,4
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	22,18	36,06	32,33	37,01	38,46
Resultat per aktie, kr	-6,82	1,33	-1,24	0,55	-3,65

Definitioner, se not 23

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	168 273 439
Årets resultat	<u>-38 934 867</u>
	129 338 572

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

Utdelning, 6 197 500 aktier á 1.20 kronor	7 437 000
Balanseras i ny räkning	<u>121 901 572</u>
	129 338 572

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

De föreslagna värdeöverföringarna i form av utdelning reducerar koncernens soliditet till 95,3 procent och moderbolagets soliditet till 99,0 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsätter att generera positiva kassaflöden. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därför försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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	
		2020	2019	2020	2019
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	23 345	27 877	-	-
Övriga rörelseintäkter		412	787	-	-
		<u>23 757</u>	<u>28 664</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-7 343	-8 919	-	-
Fastighetsadministration	3	-3 613	-4 004	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 097	-1 292	-	-
		<u>-12 053</u>	<u>-14 215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		11 704	14 449	-	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 167	-5 748	-	-
Bruttoresultat		6 537	8 701	-	-
Central administration	3, 4	-3 285	-2 659	-3 285	-2 659
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	6 032	-2 340	-	-
Resultat från försäljning av fastigheter		-1 897	-	-	-
		<u>850</u>	<u>-4 999</u>	<u>-3 285</u>	<u>-2 659</u>
Rörelseresultat		7 387	3 702	-3 285	-2 659
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	39 746	9 838
Övriga ränteintäkter och liknande	7	155	300	522	521
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	-75 012	23 886
Valutakursförändringar		-49 588	9 307	-24	12
		<u>-49 433</u>	<u>9 607</u>	<u>-34 768</u>	<u>34 257</u>
Resultat före skatt		-42 046	13 309	-38 053	31 598
Skatt på årets resultat	9	-224	-5 090	-882	-1 220
Årets resultat		-42 270	8 219	-38 935	30 378
Resultat per aktie, SEK		-6,82	1,33		
Genomsnittligt antal aktier		6 197 500	6 197 500		
Antal aktier vid årets utgång		6 197 500	6 197 500		

BALANSRÄKNING	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>			
	<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>						
Varumärken	10		14	23	-	-
			14	23	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>						
Byggnader och mark	11		106 373	195 656	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12		17	27	-	-
			106 390	195 683	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>						
Andelar i koncernföretag	13		-	-	91 602	166 614
Fordringar hos koncernföretag	14		-	-	44 535	52 585
Andra långfristiga fordringar	15		10 070	11 716	-	-
			10 070	11 716	136 137	219 199
Summa anläggningstillgångar			116 474	207 422	136 137	219 199
Omsättningstillgångar						
<i>Kortfristiga fordringar</i>						
Kundfordringar			1 485	59	-	-
Aktuell skattefordran			93	200	29	29
Övriga fordringar			652	466	421	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			346	510	38	31
			2 576	1 235	488	150
Kortfristiga placeringar			2 987	4 689	-	-
Kassa och bank			21 771	17 164	18 531	14 345
Summa omsättningstillgångar			27 334	23 088	19 019	14 495
SUMMA TILLGÅNGAR			143 808	230 510	155 156	233 694

BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr

Not 2020-12-31

2019-12-31

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncern

Aktiekapital (6 197 500 aktier)	500	500		
Övrigt tillskjutet kapital	480 569	480 569		
Balanserat resultat	-301 360	-265 808		
Årets resultat	-42 270	8 219		

Moderföretag

Bundet eget kapital

Aktiekapital (6 197 500 aktier)			500	500
Uppskrivningsfond	16		23 857	43 683
			<u>24 357</u>	<u>44 183</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst			168 273	158 353
Årets resultat			-38 935	30 378
			<u>129 338</u>	<u>188 731</u>

Summa eget kapital

	<u>137 439</u>	<u>223 480</u>	<u>153 695</u>	<u>232 914</u>
--	----------------	----------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		560	335	474	29
Aktuell skatteskuld		170	43	-	-
Övriga skulder		1 313	2 006	195	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 326	4 646	792	578
		<u>6 369</u>	<u>7 030</u>	<u>1 461</u>	<u>780</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>143 808</u>	<u>230 510</u>	<u>155 156</u>	<u>233 694</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 2020-01-01	500	480 569	-257 589	223 480
Årets resultat			-42 270	-42 270
Årets omräkningsdifferenser			-3 487	-3 487
Utdelning			-40 284	-40 284
Eget kapital 2020-12-31	500	480 569	-343 630	137 439

	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

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 2020-01-01	500	43 683	158 353	30 378	232 914
Omföring av föregående års resultat			30 378	-30 378	-
Årets resultat				-38 935	-38 935
Utdelning			-40 284		-40 284
Förändring uppskrivningsfond		-19 826	19 826		0
Eget kapital 2020-12-31	500	23 857	168 273	-38 935	153 695

	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

Eget kapital per aktie i koncernen vid räkenskapsårets utgång uppgår till 22,18 (36,06) 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.

Kassaflödesanalys	<i>Not</i>	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
		<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-42 046	13 309	-38 053	31 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	49 964	-1 409	74 023	-24 911
		<u>7 918</u>	<u>11 900</u>	<u>35 970</u>	<u>6 687</u>
Betald skatt		<u>-1 399</u>	<u>-3 449</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>6 519</u>	<u>8 451</u>	<u>35 970</u>	<u>6 687</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 065	-306	-338	16
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		693	163	681	162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>5 147</u>	<u>8 308</u>	<u>36 313</u>	<u>6 865</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-342	-228	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		40 230	-	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-	8 157	14 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>39 888</u>	<u>-228</u>	<u>8 157</u>	<u>14 145</u>
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		-40 284	-7 437	-40 284	-7 437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-40 284</u>	<u>-7 437</u>	<u>-40 284</u>	<u>-7 437</u>
Årets kassaflöde		4 751	643	4 186	13 573
Likvida medel vid årets början		21 853	19 617	14 345	772
Kursdifferens i likvida medel		-1 846	1 593	-	-
Likvida medel vid årets slut		<u>24 758</u>	<u>21 853</u>	<u>18 531</u>	<u>14 345</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;

1 RUB=SEK	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittskurs	0,1280	0,1462
Balansdagens kurs	0,1106	0,1507

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 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, baserad på dess initiala avkastning under nyttjande av 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	
	2020	2019	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	23 345	27 877	-	-
	<u>23 345</u>	<u>27 877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	9	8	-	-
Män	8	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	
	2020	2019	2020	2019
	<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	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse och VD	1 027	841	1 027	841
Övriga anställda	2 964	3 200	-	-
Summa	3 991	4 041	1 027	841
Sociala kostnader	1 075	1 161	431	377
(varav pensionskostnader)	(107)	(90)	(107)	(90)

Av bolagets pensionskostnader avser 107 (90) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2020	2019	2020	2019
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	462	568	462	568
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	462	568	462	568
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	49	56	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	49	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	
	2020	2019
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-2	-3
Byggnader och mark	-5 167	-5 724
Inventarier, verktyg och installationer	-15	-21
Summa	-5 184	-5 748

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2020	2019
Utdelningar	39 746	9 838
Summa	39 746	9 838

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	522	521
Övriga ränteintäkter	156	300	-	-
	<u>156</u>	<u>300</u>	<u>522</u>	<u>521</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2020	2019
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-75 012	-
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-	23 886
	<u>-75 012</u>	<u>23 886</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-1 859	-3 963	-882	-1 220
Uppskjuten skatt	1 635	-1 127	-	-
	<u>-224</u>	<u>-5 090</u>	<u>-882</u>	<u>-1 220</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2020	Skattesats	2020
Resultat före skatt		<u>-42 046</u>		<u>-38 053</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	8 998	21,4%	8 143
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	-0,3%	-114	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-57,9%	-24 350	-42,2%	-16 053
Ej skattepliktiga intäkter	40,0%	16 832	22,4%	8 506
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,7%	-708	-1,6%	-596
Källskatter på räntor och utdelningar	-2,1%	-882	-2,3%	-882
Redovisad effektiv skatt	-0,6%	<u>-224</u>	-2,3%	<u>-882</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	<i>Skattesats</i>	<i>2019</i>	<i>Skattesats</i>	<i>2019</i>
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%	<u>-5 090</u>	3,9%	<u>-1 220</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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	33	27
Valutakursdifferenser	<u>-10</u>	<u>6</u>
	23	33
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-10	-6
Årets avskrivningar	-2	-3
Valutakursdifferenser	<u>3</u>	<u>-1</u>
	-9	-10
Utgående planenligt restvärde	14	23

Not 11 Byggnader och mark

	<i>Koncern</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	202 631	173 473
Förvärv	330	228
Valutakursdifferenser	-53 965	28 930
	148 996	202 631
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-58 054	-44 679
Årets avskrivningar	-5 167	-5 724
Valutakursdifferenser	16 165	-7 651
	-47 056	-58 054
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 101 940	 144 577
 Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	147 539	126 307
Avyttringar	-89 856	-
Valutakursdifferenser	-32 776	21 232
	24 907	147 539
 Utgående planenligt restvärde mark	 24 907	 147 539
 Nedskrivningar		
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-96 460	-80 630
Årets nedskrivningar	-	-2 772
Under året återförda nedskrivningar	53 762	432
Valutakursdifferenser	22 224	-13 490
	-20 474	-96 460
 Summa byggnader och mark	 106 373	 195 656

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 161 (1 407) MRUB vilket vid värderingstillfället 2020-12-31 motsvarade 128 354 (212 048) TSEK. **Under räkenskapsåret avyttades markområdet Strelna. I värdet för jämförelseåret ingår det sålda markområdet med 353 MRUB vilket motsvarade 53 259 TSEK.**

Metoden för fastställande av verkligt värde på mark förändrades 2020. Tidigare år bestämdes värdet baserat på marknadsekvivalenter (som var nära anskaffningsvärdet) 2020 har marken i stället värderats till 9% av det totala värdet av fastigheten.

Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	28 761	2 845	31 606
Magnus	28 313	2 800	31 113
Gustaf	35 184	8 470	43 654
	92 258	14 115	106 373

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Koncern</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	73	43
Förvärv	12	22
Valutakursdifferenser	-29	8
	56	73
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-46	-21
Årets avskrivningar	-15	-21
Valutakursdifferenser	22	-4
	-39	-46
Utgående planenligt restvärde	17	27

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 536	361 536
	361 536	361 536
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-194 922	-218 809
Under året återförda nedskrivningar	-	23 887
Årets nedskrivningar	-75 012	-
	-269 934	-194 922
Redovisat värde vid årets slut	91 602	166 614

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % 1)</i>		
<i>Ryssland, St.Petersburg</i>				
LLC Ruric 2, 104 785 509 3846	1	100	16 081	20 136
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	10 923	20 880
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	63 677	83 503
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	487	487
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	434	41 608
			91 602	166 614

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 67 745 (122 931) TSEK.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	52 585	66 926
Tillkommande fordringar	522	520
Reglerade fordringar	-8 550	-14 873
Valutakursdifferenser	-22	12
	44 535	52 585
 Redovisat värde vid årets slut	 44 535	 52 585

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 070	11 716
	10 070	11 716

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	48 988
	48 988	48 988
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-5 305	-10 451
Årets värdeförändring	-19 826	5 146
	-25 131	-5 305
 Redovisat vid årets slut	 23 857	 43 683

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>	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	2 440	4 067	-	-
Upplupna transaktionskostnader	1 094	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	792	579	792	578
	4 326	4 646	792	578

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2020	2019	2020	2019
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-865	8 088	75 012	-23 887
Orealiserade valutakursdifferenser	48 932	-9 497	21	-12
Rearesultat försäljning av förvaltningsfastigheter	1 897	-	-	-
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-522	-520
Källskatt på utdelning	-	-	-488	-492
	<u>49 964</u>	<u>-1 409</u>	<u>74 023</u>	<u>-24 911</u>

Not 19 Fastighetsförteckning

Fastighet	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm
Oscar Business Centre, Fontanka river emb. 13, St. Petersburg, Ryssland	1977	2005	2 890
Magnus Business Centre, 9th line of Vasilievskiy Island 34, St. Petersburg, Ryssland	1910	2007	5 280
Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland	1911	2007	4 389
			<u>12 559</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2020	2019	2020	2019
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. SPPCs styrelse och ledning följer utvecklingen av den pågående covid-19 pandemin kontinuerligt och arbetar för att mildra dess effekter på verksamheten.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 129 338 572 disponeras på följande sätt:

Utdelning, 6 197 500 aktier á 1,20 kronor	7 437 000
Balanseras i ny räkning	<u>121 901 572</u>
Summa	129 338 572

Not 23 Definitioner

Direktavkastning

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital plus 79,4% 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 2021

Torbjörn Gunnarsson
Ordförande

Hans Andersson

Nadezjda Borisova

Mats Hultén
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

KPMG AB

Mats Kåvik
Auktoriserad revisor