

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021

<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 har under året haft en fortsatt hög uthyrningsgrad och var vid årsskiftet 100 (96) procent. Intäkterna ökade med 4 procent i rubel jämfört med föregående år.

Under räkenskapsåret förbättrades situationen vad gäller Covid 19-pandemin, och kontorsanställda började i högre grad återvända till sina arbetsplatser under första halvåret efter att till stor del ha arbetat på distans. För detaljhandeln och restaurangbranschen i synnerhet har läget dock varit fortsatt ansträngt.

Resultatet påverkades positivt av att rubeln under räkenskapsåret stärktes med 10 procent gentemot svenska kronan. Efter räkenskapsårets utgång har rubeln försvagats med cirka 10 procent som en följd av de sanktioner som införts mot Ryssland efter att landet inledde sin militära invasion av Ukraina.

Bokslutet visar ställningen vid årsskiftet.

Enligt beslut på årsstämman den 28 maj 2021 betalades 1,20 SEK per aktie i utdelning till aktieägarna, totalt 7 437 000 kronor.

Risker i verksamheten

Rysk affärsmiljö

Då bolagets fastighetsverksamhet bedrivs i Ryska Federationen är det exponerat för vad som sker inom det ryska samhället och på Rysslands ekonomiska och finansiella marknader. Landets juridiska, skattemässiga och regulatoriska ramar är under utveckling och ofta svårtolkade. Detta i kombination med frekventa lagändringar och andra juridiska och skattemässiga hinder bidrar till stora utmaningar för alla företag verksamma i Ryssland.

Sedan kriget i Ukraina inleddes i slutet av februari i år har USA, EU och flera andra länder infört massiva sanktioner mot den ryska centralbanken och banksektorn i stort, mot import- och exportmarknaderna, mot enskilda individer samt juridiska personer, utöver de som redan infördes sedan Krim-krisen 2014. Västerländska företag lämnar Ryssland i stort antal. Sanktioner och motsanktioner och tal om möjlig nationalisering av utländska tillgångar i kombination med ett mycket allvarligt säkerhetspolitiskt läge, inte bara i Ryssland och Ukraina utan även internationellt, har av naturliga skäl givit upphov till ökad ekonomisk osäkerhet. De finansiella marknaderna är mycket volatila, och inflationstakten har ökat – i synnerhet i Ryssland, men även i världen generellt.

Årsredovisningen återspeglar styrelsens bedömning av den ryska affärsmiljöns inverkan på bolagets verksamhet och ekonomiska ställning under de förutsättningar som rådde vid årsskiftet. Den pågående väpnade konflikten mellan Ryssland och Ukraina efter årsskiftet förväntas påverka marknadssituationen och verksamheten negativt. Styrelsen följer utvecklingen löpande.

Flerårsöversikt

<i>Koncernen</i>	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	21 934	23 345	27 877	24 954	24 071
Driftnetto, tkr	9 484	11 704	14 449	12 612	11 452
Resultat efter finansnetto, tkr	14 001	-42 046	13 309	-7 211	1 075
Balansomslutning, tkr	154 442	143 808	230 510	206 179	236 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	4 714	5 147	8 308	9 501	9 893
Soliditet %	97	96	97	97	97
Medeltal anställda	17	17	17	17	16
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	3	4	4	4
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 558	12 559	12 535	12 445	12 543
Uthyrningsgrad, %	99,9	97,0	98,4	99,3	95,4
Direktavkastning, %	5,9	9,1	9,1	8,7	7,0
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	24,08	22,18	36,06	32,33	37,01
Resultat per aktie, kr	1,88	-6,82	1,33	-1,24	0,55

Definitioner, se not 23

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	105 084 293
Årets resultat	<u>35 517 688</u>
	140 601 981

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

Balanseras i ny räkning	<u>140 601 981</u>
	140 601 981

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	
		2021	2020	2021	2020
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	21 934	23 345	-	-
Övriga rörelseintäkter		600	412	-	-
		<u>22 534</u>	<u>23 757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-8 681	-7 343	-	-
Fastighetsadministration	3	-3 156	-3 613	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 213	-1 097	-	-
		<u>-13 050</u>	<u>-12 053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		9 484	11 704	-	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 226	-5 167	-	-
Bruttoresultat		4 258	6 537	-	-
Central administration	3, 4	-2 641	-3 285	-2 641	-3 285
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	8 171	6 032	-	-
Resultat från försäljning av fastigheter		-	-1 897	-	-
		<u>5 530</u>	<u>850</u>	<u>-2 641</u>	<u>-3 285</u>
Rörelseresultat		9 788	7 387	-2 641	-3 285
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	4 060	39 746
Övriga ränteintäkter och liknande	7	131	155	520	522
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	33 876	-75 012
Valutakursförändringar		4 082	-49 588	6	-24
		<u>4 213</u>	<u>-49 433</u>	<u>38 462</u>	<u>-34 768</u>
Resultat före skatt		14 001	-42 046	35 821	-38 053
Skatt på årets resultat	9	-2 368	-224	-303	-882
Årets resultat		11 633	-42 270	35 518	-38 935
Resultat per aktie, SEK		1,88	-6,82		
Genomsnittligt antal aktier		6 197 500	6 197 500		
Antal aktier vid årets utgång		6 197 500	6 197 500		

BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr Not 2021-12-31 2020-12-31 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Varumärken	10	<u>13</u>	<u>14</u>	-	-
		13	14	-	-

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	119 700	106 373	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	<u>16</u>	<u>17</u>	-	-
		119 716	106 390	-	-

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	-	-	125 478	91 602
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	41 749	44 535
Andra långfristiga fordringar	15	<u>10 470</u>	<u>10 070</u>	-	-
		10 470	10 070	167 227	136 137

Summa anläggningstillgångar 130 199 116 474 167 227 136 137

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		725	1 485	-	-
Aktuell skattefordran		83	93	29	29
Övriga fordringar		450	652	193	421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>351</u>	<u>346</u>	<u>15</u>	<u>38</u>
		1 609	2 576	237	488

Kortfristiga placeringar 4 302 2 987 - -

Kassa och bank 18 332 21 771 15 232 18 531

Summa omsättningstillgångar 24 243 27 334 15 469 19 019

SUMMA TILLGÅNGAR 154 442 143 808 182 696 155 156

BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncern

Aktiekapital (6 197 500 aktier)	500	500		
Övrigt tillskjutet kapital	480 569	480 569		
Balanserat resultat	-343 468	-301 360		
Årets resultat	11 633	-42 270		

Moderföretag

Bundet eget kapital

Aktiekapital (6 197 500 aktier)			500	500
Uppskrivningsfond	16		40 674	23 857
			<u>41 174</u>	<u>24 357</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst			105 084	168 273
Årets resultat			35 518	-38 935
			<u>140 602</u>	<u>129 338</u>

Summa eget kapital

	<u>149 234</u>	<u>137 439</u>	<u>181 776</u>	<u>153 695</u>
--	----------------	----------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		333	560	200	474
Aktuell skatteskuld		85	170	-	-
Övriga skulder		1 306	1 313	154	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 484	4 326	566	792
		<u>5 208</u>	<u>6 369</u>	<u>920</u>	<u>1 461</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>154 442</u>	<u>143 808</u>	<u>182 696</u>	<u>155 156</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 2021-01-01	500	480 569	-343 630	137 439
Årets resultat			11 633	11 633
Årets omräkningsdifferenser			7 599	7 599
Utdelning			-7 437	-7 437
Eget kapital 2021-12-31	500	480 569	-331 835	149 234

	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

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 2021-01-01	500	23 857	168 273	-38 935	153 695
Omföring av föregående års resultat			-38 935	38 935	-
Årets resultat				35 518	35 518
Utdelning			-7 437		-7 437
Förändring uppskrivningsfond		16 817	-16 817		0
Eget kapital 2021-12-31	500	40 674	105 084	35 518	181 776

	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

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>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		14 001	-42 046	35 821	-38 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	-7 086	49 964	-34 705	74 023
		<u>6 915</u>	<u>7 918</u>	<u>1 116</u>	<u>35 970</u>
Betald skatt		<u>-1 876</u>	<u>-1 399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 039	6 519	1 116	35 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 203	-2 065	251	-338
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-1 528</u>	<u>693</u>	<u>-541</u>	<u>681</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>4 714</u>	<u>5 147</u>	<u>826</u>	<u>36 313</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-26	-342	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			40230	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3 312</u>	<u>8 157</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-26</u>	<u>39 888</u>	<u>3 312</u>	<u>8 157</u>
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		<u>-7 437</u>	<u>-40 284</u>	<u>-7 437</u>	<u>-40 284</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-7 437</u>	<u>-40 284</u>	<u>-7 437</u>	<u>-40 284</u>
Årets kassaflöde		-2 749	4 751	-3 299	4 186
Likvida medel vid årets början		24 758	21 853	18 531	14 345
Kursdifferens i likvida medel		<u>625</u>	<u>-1 846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>22 634</u>	<u>24 758</u>	<u>15 232</u>	<u>18 531</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>2021</u>	<u>2020</u>
Genomsnittskurs	0,1165	0,1280
Balansdagens kurs	0,1216	0,1106

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	
	2021	2020	2021	2020
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	21 934	23 345	-	-
	<u>21 934</u>	<u>23 345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	9	9	-	-
Män	8	8	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	
	2021	2020	2021	2020
	<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	
	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD	818	1 027	818	1 027
Övriga anställda	2 712	2 964	-	-
Summa	3 530	3 991	818	1 027
Sociala kostnader	930	1 075	485	431
(varav pensionskostnader)	(192)	(107)	(192)	(107)

Av bolagets pensionskostnader avser 192 (107) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2021	2020	2021	2020
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	498	462	498	462
Andra uppdrag				
Summa	498	462	498	462
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	35	49	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	35	49	-	-

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	
	2021	2020
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-2	-2
Byggnader och mark	-5 210	-5 167
Inventarier, verktyg och installationer	-14	-15
Summa	-5 226	-5 184

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2021	2020
Utdelningar	4 060	39 746
	4 060	39 746

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	520	522
Övriga ränteintäkter	131	156	-	-
	<u>131</u>	<u>156</u>	<u>520</u>	<u>522</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2021	2020
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-14	-75 012
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	33 890	-
	<u>33 876</u>	<u>-75 012</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-1 747	-1 859	-303	-882
Uppskjuten skatt	-621	1 635	-	-
	<u>-2 368</u>	<u>-224</u>	<u>-303</u>	<u>-882</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2021	Skattesats	2021
Resultat före skatt		<u>14 001</u>		<u>35 821</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-2 884	20,6%	-7 379
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	-0,4%	57	0,0%	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-52	0,0%	-3
Ej skattepliktiga intäkter	-9,8%	1 354	-21,8%	7 818
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	3,9%	-540	1,2%	-436
Källskatter på räntor och utdelningar	2,2%	-303	0,8%	-303
Redovisad effektiv skatt	16,9%	<u>-2 368</u>	0,8%	<u>-303</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	Koncern		Moderföretag	
	Skattesats	2020	Skattesats	2020
Resultat före skatt		-42 046		-38 053
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%	-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%	-224	-2,3%	-882

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 räntavgifter. 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

	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	23	33
Valutakursdifferenser	2	-10
	<u>25</u>	<u>23</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-9	-10
Årets avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	-1	3
	<u>-12</u>	<u>-9</u>
Utgående planenligt restvärde	13	14

Not 11 Byggnader och mark

	<i>Koncern</i>	
	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	148 996	202 631
Förvärv	16	330
Valutakursdifferenser	14 817	-53 965
	163 829	148 996
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-47 056	-58 054
Årets avskrivningar	-5 210	-5 167
Valutakursdifferenser	-4 908	16 165
	-57 174	-47 056
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 106 655	 101 940
 Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	24 907	147 539
Avyttringar	-	-89 856
Valutakursdifferenser	2 477	-32 776
	27 384	24 907
 Utgående planenligt restvärde mark	 27 384	 24 907
 Nedskrivningar		
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-20 474	-96 460
Under året återförda nedskrivningar	8 171	53 762
Valutakursdifferenser	-2 036	22 224
	-14 339	-20 474
 Summa byggnader och mark	 119 700	 106 373

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 314 (1 161) MRUB vilket vid värderingstillfället 2021-12-31 motsvarade 159 763 (128 354) TSEK.

Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	34 360	1 943	36 303
Magnus	35 900	1 890	37 790
Gustaf	36 295	9 312	45 607
	106 555	13 145	119 700

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Koncern</i>	
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	56	73
Förvärv	11	12
Avyttring/utrangering	-18	-
Valutakursdifferenser	5	-29
	<u>54</u>	<u>56</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-39	-46
Avyttring/utrangering	18	-
Årets avskrivningar	-14	-15
Valutakursdifferenser	-3	22
	<u>-38</u>	<u>-39</u>
Utgående planenligt restvärde	16	17

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>361 536</u>	<u>361 536</u>
	361 536	361 536
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-269 934	-194 922
Under året återförda nedskrivningar	33 890	-
Årets nedskrivningar	-14	-75 012
	<u>-236 058</u>	<u>-269 934</u>
Redovisat värde vid årets slut	125 478	91 602

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
			<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	25 816	16 081
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	18 261	10 923
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	80 494	63 677
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	487	487
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	420	434
			<u>125 478</u>	<u>91 602</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 koncerföretaget LLC Ruric 4. uppgår till 84 803 (67 745) TSEK.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 535	52 585
Tillkommande fordringar	520	522
Reglerade fordringar	-3 312	-8 550
Valutakursdifferenser	6	-22
	41 749	44 535
 Redovisat värde vid årets slut	 41 749	 44 535

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 469	10 070
	10 469	10 070

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	48 988
	48 988	48 988
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-25 131	-5 305
Årets värdeförändring	16 817	-19 826
	-8 314	-25 131
 Redovisat vid årets slut	 40 674	 23 857

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>	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	2 918	2 440	-	-
Upplupna transaktionskostnader	-	1 094	-	-
Övriga upplupna kostnader	566	792	566	792
	3 484	4 326	566	792

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncern		Moderföretag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-2 946	-865	-33 876	75 012
Orealiserade valutakursdifferenser	-4 140	48 932	-6	21
Rearesultat försäljning av förvaltningsfastighet	-	1 897	-	-
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-520	-522
Källskatt på utdelning	-	-	-303	-488
	<u>-7 086</u>	<u>49 964</u>	<u>-34 705</u>	<u>74 023</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	5 279
Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland	1911	2007	4 389
			<u>12 558</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
	2021	2020	2021	2020
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Verksamheten i Ryssland har efter räkenskapsårets utgång i stort fortgått som tidigare även efter att kriget i Ukraina startade. Kassaflödet i de ryska bolagen är fortsatt gott. Uthyrningsgraden har minskat marginellt till 97 procent inkluderat de hyresgäster som tidigare meddelat uppsägning. Efterfrågan på kontorslokaler tycks än så länge vara tillfredställande. Flera av våra butikslokalhyresgäster har meddelat att deras försäljning är svag och diskussion förs om hyresnivåerna.

På betalningar från de ryska dotterbolagen till moderbolaget har en begränsning införts. Denna medger att maximalt motsvarande 10 miljoner RUB/månad i utländsk valuta överförs till utlandet utan inhämtande av särskilt tillstånd. Sedan årets början har dock inga överföringar gjorts vare sig till eller från Sverige. Troligtvis kan överföringar till Ryssland vara ett problem i nuläget, men då kassaflödet i Ryssland är positivt har några sådana betalningar inte varit aktuella. Vad gäller överföringar av utdelning till moderbolaget har styrelsen beslutat att temporärt inte genomföra några sådana för att säkerställa eventuellt ökat kapitalbehov i Ryssland framgent.

Efter räkenskapsårets utgång försvagades rubeln med ca 30 procent under de första veckorna efter att kriget inleddes. Sedan dess har dock den ryska centralbanken försvarat rubeln som återhämtat sig. Den 28 april 2022 hade rubeln försvagats endast med ca 10 procent sedan årsskiftet.

Trots att effekterna av kriget hittills varit små på bolaget förväntas marknadssituationen och verksamheten påverkas negativt. Styrelsen följer utvecklingen löpande.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 140 601 981 disponeras på följande sätt:

Balanseras i ny räkning	140 601 981
Summa	<u>140 601 981</u>

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.

Signeras elektroniskt. Se sista sidan för underskrifter.

Torbjörn Gunnarsson
Ordförande

Hans Andersson

Nadezjda Borisova

Mats Hultén
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Revisionsberättelse lämnad 2022-04-29. Signeras elektroniskt. Se sista sidan för underskrifter.

KPMG AB

Mats Kåvik
Auktoriserad revisor