

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022

<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 93 (100) procent. Hyresintäkterna ökade med 3 procent i rubel jämfört med föregående år.

Resultatet har påverkats positivt av att rubeln stärktes under året gentemot svenska kronan.

Genomsnittskursen för rubeln stärktes med 28 procent jämfört med föregående år och vid årets slut hade rubeln stärkts med 22 procent jämfört med vid årets början. I resultatet ingår valutakursförändringar med 9,0 (4,1) MSEK.

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 2022 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. Införandet och den efterföljande skärpningen av sanktioner och den partiella mobiliseringen sedan september 2022 resulterade i förhöjd ekonomisk osäkerhet, inbegripet minskad likviditet och hög volatilitet på kapitalmarknaderna, volatilitet i rubelkursen och styrräntan, en minskning av utländska och inhemska direktinvesteringar och också en betydande minskning av tillgången på källor till skuldfinansiering. 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>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	28 992	21 934	23 345	27 877	24 954
Driftnetto, tkr	12 360	9 484	11 704	14 449	12 612
Resultat efter finansnetto, tkr	5 877	14 001	-42 046	13 309	-7 211
Balansomslutning, tkr	178 688	154 442	143 808	230 510	206 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	8 092	4 714	5 147	8 308	9 501
Soliditet %	96	97	96	97	97
Medeltal anställda	16	17	17	17	17
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	3	3	4	4
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 586	12 558	12 559	12 535	12 445
Uthyrningsgrad, %	93,3	99,9	97,0	98,4	99,3
Direktavkastning, %	7,7	5,9	9,1	9,1	8,7
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	27,68	24,08	22,18	36,06	32,33
Resultat per aktie, kr	0,27	1,88	-6,82	1,33	-1,24

Definitioner, se not 23

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	143 773 386
Årets resultat	<u>9 689 292</u>
	153 462 678

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

Balanseras i ny räkning	<u>153 462 678</u>
	153 462 678

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	
		2022	2021	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	28 992	21 934	-	-
Övriga rörelseintäkter		1 320	600	110	-
		<u>30 312</u>	<u>22 534</u>	<u>110</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-11 484	-8 681	-	-
Fastighetsadministration	3	-4 257	-3 156	-	-
Övriga externa kostnader	4	-2 211	-1 213	-	-
		<u>-17 952</u>	<u>-13 050</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		12 360	9 484	110	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-8 303	-5 226	-	-
Bruttoresultat		4 057	4 258	-	-
Central administration	3, 4	-3 345	-2 641	-3 345	-2 641
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	-4 104	8 171	-	-
		<u>-7 449</u>	<u>5 530</u>	<u>-3 345</u>	<u>-2 641</u>
Rörelseresultat		-3 392	9 788	-3 235	-2 641
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	6 523	4 060
Övriga ränteintäkter och liknande	7	316	131	527	520
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	6 559	33 876
Valutakursförändringar		8 953	4 082	14	6
		<u>9 269</u>	<u>4 213</u>	<u>13 623</u>	<u>38 462</u>
Resultat före skatt		5 877	14 001	10 388	35 821
Skatt på årets resultat	9	-4 195	-2 368	-699	-303
Årets resultat		1 682	11 633	9 689	35 518
Resultat per aktie, SEK		0,27	1,88		
Genomsnittligt antal aktier		6 197 500	6 197 500		
Antal aktier vid årets utgång		6 197 500	6 197 500		

BALANSRÄKNING	Not	Koncern		Moderföretag	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp i tkr</i>					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Varumärken	10	13	13	-	-
		13	13	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	11	133 788	119 700	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	10	16	-	-
		133 798	119 716	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	132 037	125 478
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	36 146	41 749
Andra långfristiga fordringar	15	10 920	10 470	-	-
		10 920	10 470	168 183	167 227
Summa anläggningstillgångar		144 731	130 199	168 183	167 227
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		213	725	-	-
Aktuell skattefordran		188	83	60	29
Övriga fordringar		925	450	590	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		434	351	20	15
		1 760	1 609	670	237
Kortfristiga placeringar		-	4 302	-	-
Kassa och bank		32 197	18 332	23 705	15 232
Summa omsättningstillgångar		33 957	24 243	24 375	15 469
SUMMA TILLGÅNGAR		178 688	154 442	192 558	182 696

BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<u>Koncern</u>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)		500	500		
Övrigt tillskjutet kapital		-	480 569		
Balanserat resultat		169 349	-343 468		
Årets resultat		1 682	11 633		
<u>Moderföretag</u>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)				500	500
Uppskrivningsfond	16			37 503	40 674
				<u>38 003</u>	<u>41 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				143 773	105 084
Årets resultat				9 689	35 518
				<u>153 462</u>	<u>140 602</u>
Summa eget kapital		<u>171 531</u>	<u>149 234</u>	<u>191 465</u>	<u>181 776</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		461	333	64	200
Aktuell skatteskuld		513	85	-	-
Övriga skulder		1 822	1 306	178	154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 361	3 484	851	566
		<u>7 157</u>	<u>5 208</u>	<u>1 093</u>	<u>920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>178 688</u>	<u>154 442</u>	<u>192 558</u>	<u>182 696</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 2021-12-31	500	480 569	-331 835	149 234
Årets resultat			1 682	1 682
Årets omräkningsdifferenser			20 615	20 615
Eget kapital 2022-12-31	500	480 569	-309 538	171 531

	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

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 2021-12-31	500	40 674	105 084	35 518	181 776
Omföring av föregående års resultat			35 518	-35 518	-
Årets resultat				9 689	9 689
Förändring uppskrivningsfond		-3 171	3 171		0
Eget kapital 2022-12-31	500	37 503	143 773	9 689	191 465

	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

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>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		5 877	14 001	10 388	35 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	2 661	-7 086	-9 755	-34 705
		<u>8 538</u>	<u>6 915</u>	<u>633</u>	<u>1 116</u>
Betald skatt		<u>-1 961</u>	<u>-1 876</u>	<u>-31</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 577	5 039	602	1 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		395	1 203	-402	251
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>1 120</u>	<u>-1 528</u>	<u>173</u>	<u>-541</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>8 092</u>	<u>4 714</u>	<u>373</u>	<u>826</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-68	-26	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8 100</u>	<u>3 312</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-68</u>	<u>-26</u>	<u>8 100</u>	<u>3 312</u>
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		<u>-</u>	<u>-7 437</u>	<u>-</u>	<u>-7 437</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-7 437</u>	<u>-</u>	<u>-7 437</u>
Årets kassaflöde		8 024	-2 749	8 473	-3 299
Likvida medel vid årets början		22 634	24 758	15 232	18 531
Kursdifferens i likvida medel		<u>1 539</u>	<u>625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>32 197</u>	<u>22 634</u>	<u>23 705</u>	<u>15 232</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 utträngning eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utträngning/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utträngning 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, utträngs 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>2022</u>	<u>2021</u>
Genomsnittskurs	0,1489	0,1165
Balansdagens kurs	0,1484	0,1216

Riksbanken upphörde att publicera rubelkursen från och med måndagen den 28 mars 2022. Därefter har Ryska Centralbankens valutakurser använts.

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 0,4% (0,0%) försäljning till koncernföretag och av företagets kostnader avser 0% (0%) inköp från koncernföretag.

Not 2 Nettoomsättning

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	28 992	21 934	-	-
	<u>28 992</u>	<u>21 934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	8	9	-	-
Män	8	8	1	1
	<u>16</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Medeltal anställda per land</i>				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland	15	16	-	-
	<u>16</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Totala antalet anställda i koncernen var vid årets slut 15 personer.

Könsfördelning i företagsledningen

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	67%	33%	67%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Forts. not 3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	944	818	944	818
Övriga anställda	3 650	2 712	-	-
Summa	4 594	3 530	944	818
Sociala kostnader	1 041	930	434	485
(varav pensionskostnader)	(111)	(192)	(111)	(192)

Av bolagets pensionskostnader avser 111 (192) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	820	498	820	498
Andra uppdrag				
Summa	820	498	820	498
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	45	35	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	45	35	-	-

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	
	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-2	-2
Byggnader och mark	-8 283	-5 210
Inventarier, verktyg och installationer	-18	-14
	-8 303	-5 226

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2022	2021
Utdelningar	6 523	4 060
	6 523	4 060

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	527	520
Övriga ränteintäkter	316	131	-	-
	<u>316</u>	<u>131</u>	<u>527</u>	<u>520</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2022	2021
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-3 497	-14
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	10 056	33 890
	<u>6 559</u>	<u>33 876</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-2 331	-1 747	-699	-303
Uppskjuten skatt	-1 864	-621	-	-
	<u>-4 195</u>	<u>-2 368</u>	<u>-699</u>	<u>-303</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2022	Skattesats	2022
Resultat före skatt		<u>5 877</u>		<u>10 388</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-1 211	20,6%	-2 140
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	-1,7%	98	0,0%	-
Ej avdragsgilla kostnader	43,5%	-2 555	7,0%	-730
Ej skattepliktiga intäkter	-12,3%	721	-32,9%	3 415
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	9,3%	-549	5,2%	-545
Källskatter på räntor och utdelningar	11,9%	-699	6,7%	-699
Redovisad effektiv skatt	71,4%	<u>-4 195</u>	6,7%	<u>-699</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	<i>Skattesats</i>	<i>2021</i>	<i>Skattesats</i>	<i>2021</i>
Resultat före skatt		14 001		35 821
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%	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-52	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%	-2 368	0,8%	-303

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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	25	23
Valutakursdifferenser	6	2
	<u>31</u>	<u>25</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-12	-9
Årets avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	-4	-1
	<u>-18</u>	<u>-12</u>
Utgående planenligt restvärde	13	13

Not 11 Byggnader och mark

	<i>Koncern</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	163 829	148 996
Förvärv	68	16
Avyttringar	-106	-
Valutakursdifferenser	36 212	14 817
	<u>200 003</u>	<u>163 829</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-57 174	-47 056
Årets avskrivningar	-8 283	-5 210
Valutakursdifferenser	-12 573	-4 908
	<u>-78 030</u>	<u>-57 174</u>
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 121 973	 106 655
 Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	27 384	24 907
Valutakursdifferenser	6 035	2 477
	<u>33 419</u>	<u>27 384</u>
 Utgående planenligt restvärde mark	 33 419	 27 384
 Nedskrivningar		
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-14 339	-20 474
Årets nedskrivningar	-4 104	-
Under året återförda nedskrivningar	-	8 171
Valutakursdifferenser	-3 161	-2 036
	<u>-21 604</u>	<u>-14 339</u>
 Summa byggnader och mark	 133 788	 119 700

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 084 (1 314) MRUB vilket vid värderingstillfället 2022-12-31 motsvarade 160 855 (159 763) TSEK.

Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	38 661	3 420	42 081
Magnus	35 394	3 078	38 472
Gustaf	46 865	6 370	53 235
	<u>120 920</u>	<u>12 868</u>	<u>133 788</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Koncern</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	54	56
Förvärv	8	11
Avyttring/utrangering	-	-18
Valutakursdifferenser	12	5
	<u>74</u>	<u>54</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-38	-39
Avyttring/utrangering	-	18
Årets avskrivningar	-18	-14
Valutakursdifferenser	-8	-3
	<u>-64</u>	<u>-38</u>
Utgående planenligt restvärde	10	16

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
<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	-236 058	-269 934
Under året återförda nedskrivningar	10 056	33 890
Årets nedskrivningar	-3 497	-14
	<u>-229 499</u>	<u>-236 058</u>
Redovisat värde vid årets slut	132 037	125 478

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>		<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Ryssland, St.Petersburg</i>				
LLC Ruric 2, 104 785 509 3846	1	100	32 732	25 816
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	21 401	18 261
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	77 323	80 494
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	487	487
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	94	420
			<u>132 037</u>	<u>125 478</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 94 534 (84 803) TSEK.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41 749	44 535
Tillkommande fordringar	4 828	520
Reglerade fordringar	-10 445	-3 312
Valutakursdifferenser	14	6
	36 146	41 749
 Redovisat värde vid årets slut	 36 146	 41 749

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 920	10 469
	10 920	10 469

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	48 988
	48 988	48 988
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-8 314	-25 131
Årets värdeförändring	-3 171	16 817
	-11 485	-8 314
 Redovisat vid årets slut	 37 503	 40 674

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>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	3 503	2 918	-	-
Övriga upplupna kostnader	858	566	851	566
	4 361	3 484	851	566

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	12 407	-2 946	-6 559	-33 876
Orealiserade valutakursdifferenser	-9 844	-4 140	-14	-6
Bokförda men ej erhållna räntetäkter	-	-	-527	-520
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-	-2 655	-
Källskatt på utdelning och räntor	-	-	-	-303
Övriga poster	98	-	-	-
	<u>2 661</u>	<u>-7 086</u>	<u>-9 755</u>	<u>-34 705</u>

Not 19 Fastighetsförteckning

Fastighet	Byggår	Ombyggnadsår	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	5 307
Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland	1911	2007	4 389
			<u>12 586</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
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 90 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.

Efter räkenskapsårets utgång har rubeln försvagats med ca 15 procent.

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 153 462 678 disponeras på följande sätt:

Balanseras i ny räkning	153 462 678
Summa	<u>153 462 678</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. Datering enligt vår elektroniska underskrift

Nadezjda Borisova
Ordförande

Hans Andersson

Åsa Hansdotter

Mats Hultén
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mats Kåvik
Auktoriserad revisor