

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023

<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 och vid årsskiftet var denna 96 (93) procent. Hyresintäkterna i lokal valuta uppgick till 196,3 (196,4) MRUB.

Resultatet har påverkats negativt av att rubeln försvagats under året gentemot svenska kronan. Genomsnittskursen för rubeln försvagades med 17 procent jämfört med föregående år och vid årets slut hade rubeln försvagats med 25 procent jämfört med vid årets början. I resultatet ingår valutakursförändringar med -10 (9,0) 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 det 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>	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	24 173	28 992	21 934	23 345	27 877
Driftnetto, tkr	9 771	12 360	9 484	11 704	14 449
Resultat efter finansnetto, tkr	-10 663	5 877	14 001	-42 046	13 309
Balansomslutning, tkr	139 985	178 688	154 442	143 808	230 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	2 252	8 092	4 714	5 147	8 308
Soliditet %	96	96	97	96	97
Medeltal anställda	15	16	17	17	17
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	3	3	3	4
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 599	12 586	12 558	12 559	12 535
Uthyrningsgrad, %	95,7	93,3	99,9	97,0	98,4
Direktavkastning, %	9,6	7,7	5,9	9,1	9,1
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	21,69	27,68	24,08	22,18	36,06
Resultat per aktie, kr	-1,70	0,27	1,88	-6,82	1,33

Definitioner, se not 23

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	186 898 618
Årets resultat	<u>-52 302 407</u>
	134 596 211

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

Utdelning, 6 197 500 aktier á 0,50 kronor	3 098 750
Balanseras i ny räkning	<u>131 497 461</u>
	134 596 211

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	
		2023	2022	2023	2022
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	24 173	28 992	-	-
Övriga rörelseintäkter		485	1 320	110	110
		<u>24 658</u>	<u>30 312</u>	<u>110</u>	<u>110</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-9 973	-11 484	-	-
Fastighetsadministration	3	-3 523	-4 257	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 391	-2 211	-	-
		<u>-14 887</u>	<u>-17 952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		9 771	12 360	110	110
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 766	-8 303	-	-
Bruttoresultat		4 005	4 057	110	110
Central administration	3, 4	-3 232	-3 345	-3 232	-3 345
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	-1 865	-4 104	-	-
		<u>-5 097</u>	<u>-7 449</u>	<u>-3 232</u>	<u>-3 345</u>
Rörelseresultat		-1 092	-3 392	-3 122	-3 235
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	6 240	6 523
Övriga ränteintäkter och liknande	7	462	316	1 261	527
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	-56 081	6 559
Valutakursförändringar		-10 033	8 953	-20	14
		<u>-9 571</u>	<u>9 269</u>	<u>-48 600</u>	<u>13 623</u>
Resultat före skatt		-10 663	5 877	-51 722	10 388
Skatt på årets resultat	9	127	-4 195	-580	-699
Årets resultat		-10 536	1 682	-52 302	9 689
Resultat per aktie, SEK		-1,70	0,27		
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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Varumärken	10	8	13	-	-
		8	13	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	11	92 888	133 788	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	1	10	-	-
		92 889	133 798	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	75 955	132 037
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	33 970	36 146
Andra långfristiga fordringar	15	9 817	10 920	-	-
		9 817	10 920	109 925	168 183
Summa anläggningstillgångar		102 714	144 731	109 925	168 183
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		102	213	-	-
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	6	-
Aktuell skattefordran		150	188	78	60
Övriga fordringar		2 197	925	2 124	590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412	434	45	20
		2 861	1 760	2 253	670
Kortfristiga placeringar		-	-	-	-
Kassa och bank		34 410	32 197	27 982	23 705
Summa omsättningstillgångar		37 271	33 957	30 235	24 375
SUMMA TILLGÅNGAR		139 985	178 688	140 160	192 558

BALANSRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<u>Koncern</u>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)		500	500		
Övrigt tillskjutet kapital		480 569	480 569		
Balanserat resultat		-336 112	-311 220		
Årets resultat		-10 536	1 682		
<u>Moderföretag</u>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)				500	500
Uppskrivningsfond	16			4 067	37 503
				<u>4 567</u>	<u>38 003</u>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				186 898	143 773
Årets resultat				-52 302	9 689
				<u>134 596</u>	<u>153 462</u>
Summa eget kapital		<u>134 421</u>	<u>171 531</u>	<u>139 163</u>	<u>191 465</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		384	461	198	64
Aktuell skatteskuld		45	513	-	-
Övriga skulder		1 300	1 822	-	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 835	4 361	799	851
		<u>5 564</u>	<u>7 157</u>	<u>997</u>	<u>1 093</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>139 985</u>	<u>178 688</u>	<u>140 160</u>	<u>192 558</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 2022-12-31	500	480 569	-309 538	171 531
Årets resultat			-10 536	-10 536
Årets omräkningsdifferenser			-26 574	-26 574
Eget kapital 2023-12-31	500	480 569	-346 648	134 421

	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
Utdelning				0
Eget kapital 2022-12-31	500	480 569	-309 538	171 531

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 2022-12-31	500	37 503	143 773	9 689	191 465
Omföring av föregående års resultat			9 689	-9 689	-
Årets resultat				-52 302	-52 302
Förändring uppskrivningsfond		-33 436	33 436		0
Eget kapital 2023-12-31	500	4 067	186 898	-52 302	139 163

	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
Utdelning					0
Förändring uppskrivningsfond		-3 171	3 171		0
Eget kapital 2022-12-31	500	37 503	143 773	9 689	191 465

Bolagets aktie har varit inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission AB sedan 19 december 2013. Den 1 maj 2016 bytte bolaget lista till Pepins Sweden AB (fd 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>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-10 663	5 877	-51 722	10 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	17 622	2 661	53 805	-9 755
		6 959	8 538	2 083	633
Betald skatt		-2 011	-1 961	-79	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 948	6 577	2 004	602
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 591	395	-7	-402
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 105	1 120	-96	173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 252	8 092	1 901	373
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-95	-68	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-	2 376	8 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95	-68	2 376	8 100
Årets kassaflöde		2 157	8 024	4 277	8 473
Likvida medel vid årets början		32 197	22 634	23 705	15 232
Kursdifferens i likvida medel		56	1 539	-	-
Likvida medel vid årets slut		34 410	32 197	27 982	23 705

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>2023</u>	<u>2022</u>
Genomsnittskurs	0,1242	0,1489
Balansdagens kurs	0,1107	0,1484

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

Moderbolaget är dotterföretag till Proventus AB, org.nr 556042-3443, med säte i Stockholm.

Av moderbolagets intäkter avser 100% (100%) försäljning till koncernföretag och av moderbolagets kostnader avser 0% (0%) inköp från koncernföretag.

Av koncernens intäkter avser 0% (0%) försäljning till koncernföretag och av koncernens kostnader avser 0% (0%) inköp från koncernföretag.

Not 2 Nettoomsättning

	Koncern		Moderföretag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	24 173	28 992	-	-
	<u>24 173</u>	<u>28 992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	8	8	-	-
Män	7	8	1	1
	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Medeltal anställda per land</i>				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland	14	15	-	-
	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Totala antalet anställda i koncernen var vid årets slut 14 personer.

Könsfördelning i företagsledningen

	Koncern		Moderföretag	
	2023	2022	2023	2022
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	67%	67%	67%	67%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Forts. not 3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse och VD	1 096	944	1 096	944
Övriga anställda	3 016	3 650	-	-
Summa	4 112	4 594	1 096	944
Sociala kostnader	995	1 041	489	434
(varav pensionskostnader)	(130)	(111)	(130)	(111)

Av bolagets pensionskostnader avser 130 (111) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2023	2022	2023	2022
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	441	500	404	500
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	441	500	404	500
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	304	365	267	320
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	304	365	267	320

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	
	2023	2022
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-2	-2
Byggnader och mark	-5 757	-8 283
Inventarier, verktyg och installationer	-7	-18
	-5 766	-8 303

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2023	2022
Utdelningar	6 240	6 523
	6 240	6 523

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	799	527
Övriga ränteintäkter	462	316	462	-
	<u>462</u>	<u>316</u>	<u>1 261</u>	<u>527</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2023	2022
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-56 081	-3 497
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-	10 056
	<u>-56 081</u>	<u>6 559</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-1 640	-2 331	-580	-699
Uppskjuten skatt	1 767	-1 864	-	-
	<u>127</u>	<u>-4 195</u>	<u>-580</u>	<u>-699</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2023	Skattesats	2023
Resultat före skatt		<u>-10 663</u>		<u>-51 722</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 197	20,6%	10 655
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	-0,3%	-30	0,0%	-
Ej avdragsgilla kostnader	-10,1%	-1 072	-22,3%	-11 554
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	2,5%	1 286
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3,7%	-390	-0,7%	-387
Källskatter på räntor och utdelningar	-5,4%	-579	-1,1%	-580
Redovisad effektiv skatt	1,2%	<u>127</u>	-1,1%	<u>-580</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	Koncern		Moderföretag	
	Skattesats	2022	Skattesats	2022
Resultat före skatt		5 877		10 388
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%	-
Ej avdragsgilla kostnader	43,5%	-2 555	7%	-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%	-4 195	6,7%	-699

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

	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	31	25
Valutakursdifferenser	-8	6
	23	31
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-18	-12
Årets avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	5	-4
	-15	-18
Utgående planenligt restvärde	8	13

Not 11 Byggnader och mark

	<i>Koncern</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	200 003	163 829
Förvärv	95	68
Avyttringar	-	-106
Valutakursdifferenser	-50 820	36 212
	149 278	200 003
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-78 030	-57 174
Årets avskrivningar	-5 757	-8 283
Valutakursdifferenser	20 449	-12 573
	-63 338	-78 030
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 85 940	 121 973
 Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	33 419	27 384
Valutakursdifferenser	-8 490	6 035
	24 929	33 419
 Utgående planenligt restvärde mark	 24 929	 33 419
 Nedskrivningar		
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-21 604	-14 339
Årets nedskrivningar	-1 865	-4 104
Valutakursdifferenser	5 488	-3 161
	-17 981	-21 604
 Summa byggnader och mark	 92 888	 133 788

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 918 (1 084) MRUB vilket vid värderingstillfället 2023-12-31 motsvarade 101 644 (160 855) TSEK.

Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	27 277	2 381	29 658
Magnus	23 333	2 029	25 362
Gustaf	34 150	3 718	37 868
	84 760	8 128	92 888

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Koncern</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	74	54
Förvärv	-	8
Omklassificeringar	-7	-
Valutakursdifferenser	-18	12
	49	74
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-64	-38
Omklassificeringar	7	-
Årets avskrivningar	-7	-18
Valutakursdifferenser	16	-8
	-48	-64
Utgående planenligt restvärde	1	10

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 536	361 536
	361 536	361 536
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-229 499	-236 058
Under året återförda nedskrivningar	-	10 056
Årets nedskrivningar	-56 082	-3 497
	-285 581	-229 499
Redovisat värde vid årets slut	75 955	132 037

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	22 507	32 732
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	9 413	21 401
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	43 887	77 323
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	81	487
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	67	94
			75 955	132 037

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 41 623 (94 534) TSEK.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	36 146	41 749
Tillkommande fordringar	799	4 828
Reglerade fordringar	-2 955	-10 445
Valutakursdifferenser	-20	14
	33 970	36 146
 Redovisat värde vid årets slut	 33 970	 36 146
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	6	-
	6	-

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	9 817	10 920
	9 817	10 920

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	48 988
	48 988	48 988
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-11 485	-8 314
Årets värdeförändring	-33 436	-3 171
	-44 921	-11 485
 Redovisat vid årets slut	 4 067	 37 503

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>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	3 036	3 503	-	-
Övriga upplupna kostnader	799	858	799	851
	3 835	4 361	799	851

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2023	2022	2023	2022
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7 631	12 407	56 081	-6 559
Orealiserade valutakursdifferenser	9 991	-9 844	20	-14
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-799	-527
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-	-1 497	-2 655
Källskatt på utdelning och räntor	-	-	-	-
Övriga poster	-	98	-	-
	<u>17 622</u>	<u>2 661</u>	<u>53 805</u>	<u>-9 755</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	5 307
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

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2023	2022	2023	2022
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 årets slut.

Den väpnade konflikten mellan Ryssland och Ukraina förväntas påverka marknadssituationen och verksamheten negativt. Styrelsen följer utvecklingen löpande.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 134 596 211 disponeras på följande sätt:

Balanseras i ny räkning	131 497 461
Summa	<u>134 596 211</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 balansslutningen.

Uthyrningsgrad

Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area.

Signeras elektroniskt. Datering enligt vår elektroniska underskrift

Nadezjda Borisova
Ordförande

Åsa Hansdotter

Torsten Linder

Mats Hultén
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

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

KPMG AB

Mats Kåvik
Auktoriserad revisor