

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024

<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 (96) procent. Hyresintäkterna i lokal valuta uppgick till 205,6 (196,3) MRUB.

Resultatet har påverkats negativt av att rubeln försvagats under året gentemot svenska kronan. Genomsnittskursen för rubeln försvagades med 9 procent jämfört med föregående år och vid årets slut hade rubeln försvagats med 2 procent jämfört med vid årets början. I resultatet ingår valutakursförändringar med -0,9 (-10,0) 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

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	23 229	24 173	28 992	21 934	23 345
Driftnetto, tkr	7 807	9 771	12 360	9 484	11 704
Resultat efter finansnetto, tkr	-1 502	-10 663	5 877	14 001	-42 046
Balansomslutning, tkr	136 298	139 985	178 688	154 442	143 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	5 392	2 252	8 092	4 714	5 147
Soliditet %	95	96	96	97	96
Medeltal anställda	16	15	16	17	17
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	3	3	3	3
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 469	12 599	12 586	12 558	12 559
Uthyrningsgrad, %	99,7	95,7	93,3	99,9	97,0
Direktavkastning, %	8,7	9,6	7,7	5,9	9,1
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	20,90	21,69	27,68	24,08	22,18
Resultat per aktie, kr	0,00	-1,70	0,27	1,88	-6,82

Definitioner, se not 23

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	135 564 540
Årets resultat	<u>-6 407 180</u>
	129 157 360

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

Utdelning, 6 197 500 aktier á 1,00 kronor	6 197 500
Balanseras i ny räkning	<u>122 959 860</u>
	129 157 360

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

De föreslagna värdeöverföringarna i form av utdelning reducerar koncernens soliditet till 94,8 procent och moderbolagets soliditet till 98,3 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsätter att generera positiva kassaflöden. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Koncern

Moderföretag

Belopp i tkr	Not	2024	2023	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	23 229	24 173	-	-
Övriga rörelseintäkter		541	485	85	110
		<u>23 770</u>	<u>24 658</u>	<u>85</u>	<u>110</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-10 131	-9 973	-	-
Fastighetsadministration	3	-4 182	-3 523	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 650	-1 391	-	-
		<u>-15 963</u>	<u>-14 887</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		7 807	9 771	85	110
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-4 991	-5 766	-	-
Bruttoresultat		2 816	4 005	85	110
Central administration	3, 4	-4 346	-3 232	-4 346	-3 232
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	-285	-1 865	-	-
		<u>-4 631</u>	<u>-5 097</u>	<u>-4 346</u>	<u>-3 232</u>
Rörelseresultat		-1 815	-1 092	-4 261	-3 122
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	438	6 240
Övriga ränteintäkter och liknande	7	1 170	462	1 397	1 261
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	-3 794	-56 081
Valutakursförändringar		-857	-10 033	1	-20
		<u>313</u>	<u>-9 571</u>	<u>-1 958</u>	<u>-48 600</u>
Resultat före skatt		-1 502	-10 663	-6 219	-51 722
Skatt på årets resultat	9	1 514	127	-189	-580
Årets resultat		12	-10 536	-6 408	-52 302
Resultat per aktie, SEK		0,00	-1,70		
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 2024-12-31 2023-12-31 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Varumärken	10	5	8	-	-
		5	8	-	-

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	85 936	92 888	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	8	1	-	-
		85 944	92 889	-	-

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	-	-	72 161	75 955
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	34 771	33 970
Andra långfristiga fordringar	15	11 962	9 817	-	-
		11 962	9 817	106 932	109 925

Summa anläggningstillgångar

97 911 102 714 106 932 109 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		113	102	-	-
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	-	6
Aktuell skattefordran		117	150	47	78
Övriga fordringar		1 459	2 197	1 375	2 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542	412	3	45
		2 231	2 861	1 425	2 253

Kassa och bank

36 156 34 410 23 390 27 982

Summa omsättningstillgångar

38 387 37 271 24 815 30 235

SUMMA TILLGÅNGAR

136 298 139 985 131 747 140 160

BALANSRÄKNING

		Koncern		Moderföretag	
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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		-351 524	-336 112		
Årets resultat		12	-10 536		
<u>Moderföretag</u>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)				500	500
Uppskrivningsfond	16			-	4 067
				500	4 567
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				135 565	186 898
Årets resultat				-6 408	-52 302
				129 157	134 596
Summa eget kapital		129 557	134 421	129 657	139 163
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		1 145	384	930	198
Aktuell skatteskuld		69	45	-	-
Övriga skulder		1 576	1 300	215	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 951	3 835	945	799
		6 741	5 564	2 090	997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 298	139 985	131 747	140 160

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 2023-12-31	500	480 569	-346 648	134 421
Årets resultat			12	12
Årets omräkningsdifferenser			-1 777	-1 777
Utdelning			-3 099	-3 099
Eget kapital 2024-12-31	500	480 569	-351 512	129 557

	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

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	500	4 067	186 898	-52 302	139 163
Omföring av föregående års resultat			-52 302	52 302	-
Årets resultat				-6 408	-6 408
Utdelning			-3 099		-3 099
Förändring uppskrivningsfond		-4 067	4 067		0
Eget kapital 2024-12-31	500	0	135 565	-6 408	129 657

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
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

Bolagets aktie har varit inofficiellt listad hos Mangold Fondkommission AB sedan 19 december 2013. Den 1 maj 2016 bytte bolaget lista till Pepins (fd Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB). I februari 2025 meddelade Pepins Sweden AB att de upphörde med verksamheten. Vid räkenskapsårets ingång och utgång uppgick antalet aktier till 6 197 500.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys		Koncern		Moderföretag	
Belopp i tkr	Not	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-1 502	-10 663	-6 219	-51 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	6 133	17 622	2 993	53 805
		4 631	6 959	-3 226	2 083
Betald skatt		-970	-2 011	31	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 661	4 948	-3 195	2 004
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		608	-1 591	609	-7
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 123	-1 105	1 093	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 392	2 252	-1 493	1 901
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-236	-95	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-	-	2 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-236	-95	-	2 376
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		-3 099	-	-3 099	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 099	-	-3 099	-
Årets kassaflöde		2 057	2 157	-4 592	4 277
Likvida medel vid årets början		34 410	32 197	27 982	23 705
Kursdifferens i likvida medel		-311	56	-	-
Likvida medel vid årets slut		36 156	34 410	23 390	27 982

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	2024	2023
Genomsnittskurs	0,1139	0,1242
Balansdagens kurs	0,1082	0,1107

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

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	23 229	24 173	-	-
	<u>23 229</u>	<u>24 173</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	8	8	-	-
Män	8	7	1	1
	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Medeltal anställda per land</i>				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland	15	14	-	-
	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

Könsfördelning i företagsledningen

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
	<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	
	2024	2023	2024	2023
Styrelse och VD	1 219	1 096	1 219	1 096
Övriga anställda	3 435	3 016	-	-
Summa	4 654	4 112	1 219	1 096
Sociala kostnader	1 153	995	574	489
(varav pensionskostnader)	(143)	(130)	(143)	(130)

Utöver styrelsearvode har under räkenskapsåret särskilda ersättningar utgått till två styrelsemedlemmar, styrelseordförande respektive en styrelseledamot, som fakturerats från sina respektive bolag i form av konsultarvode och ersättningar för utlägg. Ersättning till ordföraren Nadja Borisova uppgår till 605 000 exklusive moms och ersättning till ledamoten Åsa Hansdotter uppgår till 287 500 kr exklusive moms. Se även Not 21 Närståendetransaktioner.

Av bolagets pensionskostnader avser 143 (130) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Ågerup Revision AB				
Revisionsuppdrag	300	-	300	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	300	441	-	-
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	441	-	404
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	-	441	-	404
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	246	304	212	267
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	246	304	212	267

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	
	2024	2023
Avskrivningar enligt plan		
Varumärken	-3	-2
Byggnader och mark	-4 983	-5 757
Inventarier, verktyg och installationer	-5	-7
	-4 991	-5 766

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023
Utdelningar	438	6 240
	<u>438</u>	<u>6 240</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	802	799
Övriga ränteintäkter	1 160	462	595	462
Övriga poster	10	-	-	-
	<u>1 170</u>	<u>462</u>	<u>1 397</u>	<u>1 261</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-5 594	-56 081
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	1 800	-
	<u>-3 794</u>	<u>-56 081</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-1 023	-1 640	-189	-580
Uppskjuten skatt	2 537	1 767	-	-
	<u>1 514</u>	<u>127</u>	<u>-189</u>	<u>-580</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2024	Skattesats	2024
Resultat före skatt		<u>-1 502</u>		<u>-6 219</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	309	20,6%	1 281
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	1,3%	19	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-59,3%	-890	-18,6%	-1 159
Ej skattepliktiga intäkter	28,2%	423	8,2%	513
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-42,4%	-637	-10,2%	-635
Omvärdering av uppskjuten skatt	165,0%	2 479	-	-
Källskatter på räntor och utdelningar	-12,6%	-189	-3,0%	-189
Redovisad effektiv skatt	100,8%	<u>1 514</u>	<u>-3,0%</u>	<u>-189</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2023	Skattesats	2023
Resultat före skatt		-10 663		-51 722
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%	-
Ej avdragsgilla kostnader	-10,1%	-1 072	-22%	-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%	127	-1,1%	-580

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>	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	23	31
Valutakursdifferenser	-	-8
	<u>23</u>	<u>23</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-15	-18
Årets avskrivningar	-3	-2
Valutakursdifferenser	-	5
	<u>-18</u>	<u>-15</u>
Utgående planenligt restvärde	5	8

Not 11 Byggnader och mark

	Koncern		
	2024-12-31	2023-12-31	
Byggnad			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets ingång	149 278	200 003	
Förvärv	236	95	
Valutakursdifferenser	-3 393	-50 820	
	<u>146 121</u>	<u>149 278</u>	
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets ingång	-63 338	-78 030	
Årets avskrivningar	-4 983	-5 757	
Valutakursdifferenser	1 685	20 449	
	<u>-66 636</u>	<u>-63 338</u>	
Utgående planenligt restvärde byggnad	79 485	85 940	
 Mark			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets ingång	24 929	33 419	
Valutakursdifferenser	-564	-8 490	
	<u>24 365</u>	<u>24 929</u>	
Utgående planenligt restvärde mark	24 365	24 929	
 Nedskrivningar			
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets ingång	-17 981	-21 604	
Årets nedskrivningar	-285	-1 865	
Valutakursdifferenser	352	5 488	
	<u>-17 914</u>	<u>-17 981</u>	
Summa byggnader och mark	85 936	92 888	
 <i>Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet</i>			
<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	24 181	3 136	27 317
Magnus	20 587	2 551	23 138
Gustaf	31 288	4 193	35 481
	<u>76 056</u>	<u>9 880</u>	<u>85 936</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	49	74
Förvärv	12	-
Omklassificeringar	-	-7
Valutakursdifferenser	-1	-18
	<u>60</u>	<u>49</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-48	-64
Omklassificeringar	-	7
Årets avskrivningar	-5	-7
Valutakursdifferenser	1	16
	<u>-52</u>	<u>-48</u>
Utgående planenligt restvärde	8	1

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderföretag	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 536	361 536
	<u>361 536</u>	<u>361 536</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-285 581	-229 499
Under året återförda nedskrivningar	1 800	-
Årets nedskrivningar	-5 594	-56 082
	<u>-289 375</u>	<u>-285 581</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 161	75 955

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

	Antal andelar	Andel i % 1)	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>				
<i>Ryssland, St.Petersburg</i>				
LLC Ruric 2, 104 785 509 3846	1	100	23 880	22 507
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	9 832	9 413
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	38 307	43 887
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	75	81
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	67	67
			<u>72 161</u>	<u>75 955</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 39 821 (41 623) TSEK.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	33 970	36 146
Tillkommande fordringar	802	799
Reglerade fordringar	-	-2 955
Valutakursdifferenser	-1	-20
	<u>34 771</u>	<u>33 970</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 771	33 970
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	-	6
	<u>-</u>	<u>6</u>

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende		
aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	11 962	9 817
	<u>11 962</u>	<u>9 817</u>

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	48 988	48 988
	<u>48 988</u>	<u>48 988</u>
<i>Ackumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-44 921	-11 485
Årets värdeförändring	-4 067	-33 436
	<u>-48 988</u>	<u>-44 921</u>
Redovisat vid årets slut	0	4 067

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>	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	3 006	3 036	-	-
Övriga upplupna kostnader	945	799	945	799
	<u>3 951</u>	<u>3 835</u>	<u>945</u>	<u>799</u>

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	5 276	7 631	3 794	56 081
Orealiserade valutakursdifferenser	857	9 991	-1	20
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-800	-799
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-	-	-1 497
	<u>6 133</u>	<u>17 622</u>	<u>2 993</u>	<u>53 805</u>

Not 19 Fastighetsförteckning

Fastighet	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm
Oscar Business Centre, Fontanka river emb. 13, St. Petersburg, Ryssland	1977	2005	2 858
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	4 304
			<u>12 469</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2024	2023	2024	2023
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 21 Närståendetransaktioner

Under räkenskapsåret har särskilda ersättningar utöver styrelsearvode utgått till två styrelsemedlemmar, styrelseordförande respektive en styrelseledamot, som faktureras från sina respektive bolag. Ersättningarna avsåg arbete vilket krävt avsevärda arbetsinsatser utöver det ordinarie styrelsearbetet.

Ersättningarna har inte utgått som styrelsearvode utan som vederlag för separata uppdrag, och har bedömts vara marknadsmässiga. Se även not 3 Anställda och personalkostnader.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 129 157 360 disponeras på följande sätt:

Utdelning, 6 197 500 aktier á 1,00 kronor	6 197 500
Balanseras i ny räkning	<u>122 959 860</u>
Summa	<u>129 157 360</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

Åsa Hansdotter

Torsten Linder

Mats Hultén
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt min elektroniska underskrift

Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i St Petersburg Property Company AB, org.nr 556911-8275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för St Petersburg Property Company AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av St Petersburg Property Company ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till St Petersburg Property Company AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för St Petersburg Property Company AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till St Petersburg Property Company AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ågerup

Auktoriserad revisor