

Styrelsen och verkställande direktören för

St. Petersburg Property Company AB

org.nr 556911-8275

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025

<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	20

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 94 (96) procent. Hyresintäkterna i lokal valuta uppgick till 218,2 (205,6) MRUB.

Resultatet har påverkats positivt av att rubeln förstärkts under året gentemot svenska kronan. Genomsnittskursen för rubeln stärktes med 3 procent jämfört med föregående år och vid årets slut hade rubeln stärkts med 9 procent jämfört med vid årets början. I resultatet ingår valutakursförändringar med 2,3 (-0,9) MSEK.

Styrelsen utvärderar olika strategiska alternativ, inklusive möjliga exitalternativ, och för dialog med relevanta intressenter.

Risker i verksamheten

Rysk affärsmiljö

Koncernens fastighetsverksamhet bedrivs i Ryssland genom helägda ryska dotterbolag och är därmed exponerad mot den ekonomiska, legala, skattemässiga och regulatoriska utvecklingen i landet. Den ryska affärsmiljön präglas av betydande osäkerhet, och förändringar i lagstiftning, myndighetspraxis, sanktioner och andra restriktioner kan påverka koncernens verksamhet, finansiella ställning och värdet på koncernens tillgångar.

Den geopolitiska utvecklingen, inklusive kriget i Ukraina samt efterföljande sanktioner och motåtgärder, har medfört ökad osäkerhet avseende marknadsförutsättningar, finansiering, valutakurser, betalningsflöden och möjligheterna att genomföra transaktioner eller avyttra tillgångar. Detta kan även påverka bedömningar av fastigheternas marknadsvärden, avkastningskrav och framtida kassaflöden.

Årsredovisningen är upprättad utifrån de förhållanden som förelåg på balansdagen och bygger på styrelsens bedömning av den ryska affärsmiljöns påverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning. Förutsättningarna kan förändras snabbt och ytterligare negativa effekter kan därför inte uteslutas. Styrelsen följer utvecklingen löpande.

Flerårsöversikt

<i>Koncernen</i>	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	25 467	23 229	24 173	28 992	21 934
Driftnetto, tkr	8 207	7 807	9 771	12 360	9 484
Resultat efter finansnetto, tkr	4 464	-1 502	-10 663	5 877	14 001
Balansomslutning, tkr	137 256	136 298	139 985	178 688	154 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	3 042	5 392	2 252	8 092	4 714
Soliditet %	95	95	96	96	97
Medeltal anställda	15	16	15	16	17
Antal fastigheter vid periodens utgång	3	3	3	3	3
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	12 183	12 469	12 599	12 586	12 558
Uthyrningsgrad, %	94,2	99,7	95,7	93,3	99,9
Direktavkastning, %	7,7	8,7	9,6	7,7	5,9
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	20,94	20,90	21,69	27,68	24,08
Resultat per aktie, kr	0,03	0,00	-1,70	0,27	1,88

Definitioner, se not 1

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står kronor:

Balanserade vinstmedel	122 959 861
Årets resultat	<u>15 146 550</u>
	138 106 411

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

Balanseras i ny räkning	<u>138 106 411</u>
	138 106 411

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2025	2024	2025	2024
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	2	25 467	23 229	12	85
Övriga rörelseintäkter		561	541	-	-
		<u>26 028</u>	<u>23 770</u>	<u>12</u>	<u>85</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Driftkostnader		-12 085	-10 131	-	-
Fastighetsadministration	3	-3 871	-4 182	-	-
Övriga externa kostnader	4	-1 865	-1 650	-	-
		<u>-17 821</u>	<u>-15 963</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Driftnetto		8 207	7 807	12	85
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 129	-4 991	-	-
Bruttoresultat		3 078	2 816	12	85
Central administration	3, 4	-5 113	-4 346	-5 113	-4 346
Nedskrivning/återförd nedskrivning av byggnader och mark	11	3 355	-285	-	-
		<u>-1 758</u>	<u>-4 631</u>	<u>-5 113</u>	<u>-4 346</u>
Rörelseresultat		1 320	-1 815	-5 101	-4 261
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	7 311	438
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	853	1 170	953	1 397
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	8	-	-	14 842	-3 794
Valutakursförändringar		2 291	-857	-621	1
		<u>3 144</u>	<u>313</u>	<u>22 485</u>	<u>-1 958</u>
Resultat före skatt		4 464	-1 502	17 384	-6 219
Skatt på årets resultat	9	-4 284	1 514	-2 238	-189
		<u>-4 284</u>	<u>1 514</u>	<u>-2 238</u>	<u>-189</u>
Årets resultat		180	12	15 146	-6 408
Resultat per aktie, SEK		0,03	0,00		
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	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Varumärken	10	3	5	-	-
		<u>3</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	11	92 399	85 936	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	3	8	-	-
		<u>92 402</u>	<u>85 944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	87 053	72 161
Fordringar hos koncernföretag	14	-	-	25 909	34 771
Andra långfristiga fordringar	15	11 995	11 962	-	-
		<u>11 995</u>	<u>11 962</u>	<u>112 962</u>	<u>106 932</u>
Summa anläggningstillgångar		104 400	97 911	112 962	106 932
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		147	113	-	-
Aktuell skattefordran		50	117	47	47
Övriga fordringar		837	1 459	765	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		313	542	38	3
		<u>1 347</u>	<u>2 231</u>	<u>850</u>	<u>1 425</u>
Kassa och bank		31 509	36 156	27 379	23 390
Summa omsättningstillgångar		32 856	38 387	28 229	24 815
SUMMA TILLGÅNGAR		137 256	136 298	141 191	131 747

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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		-351 477	-351 524		
Årets resultat		180	12		
<u>Moderföretag</u>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (6 197 500 aktier)				500	500
Uppskrivningsfond	16			-	-
				<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				122 960	135 565
Årets resultat				15 146	-6 408
				<u>138 106</u>	<u>129 157</u>
Summa eget kapital		<u>129 772</u>	<u>129 557</u>	<u>138 606</u>	<u>129 657</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		1 855	1 145	1 299	930
Aktuell skatteskuld		92	69	-	-
Övriga skulder		1 722	1 576	312	215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 815	3 951	974	945
		<u>7 484</u>	<u>6 741</u>	<u>2 585</u>	<u>2 090</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>137 256</u>	<u>136 298</u>	<u>141 191</u>	<u>131 747</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 2024-12-31	500	480 569	-351 512	129 557
Årets resultat			180	180
Årets omräkningsdifferenser			6 233	6 233
Utdelning			-6 198	-6 198
Eget kapital 2025-12-31	500	480 569	-351 297	129 772

	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
Eget kapital 2024-12-31	500	480 569	-351 512	129 557

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 2024-12-31	500	0	135 565	-6 408	129 657
Omföring av föregående års resultat			-6 408	6 408	-
Årets resultat				15 146	15 146
Utdelning			-6 198		-6 198
Eget kapital 2025-12-31	500	0	122 960	15 146	138 606

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

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 och bolagets aktie har sedan dess inte varit listad.

Vid räkenskapsårets ingång och utgång uppgick antalet aktier till 6 197 500.

Kassaflödesanalys	<i>Not</i>	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
		<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Belopp i tkr</i>					
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		4 464	-1 502	17 384	-6 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	109	6 133	-14 868	2 993
		<u>4 573</u>	<u>4 631</u>	<u>2 516</u>	<u>-3 226</u>
Betald skatt		<u>-3 159</u>	<u>-970</u>	<u>-</u>	<u>31</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 414	3 661	2 516	-3 195
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		873	608	-1 663	609
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>755</u>	<u>1 123</u>	<u>496</u>	<u>1 093</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>3 042</u>	<u>5 392</u>	<u>1 349</u>	<u>-1 493</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-763	-236	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-	-50	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9 514</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-763</u>	<u>-236</u>	<u>9 464</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		<u>-6 198</u>	<u>-3 099</u>	<u>-6 198</u>	<u>-3 099</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-6 198</u>	<u>-3 099</u>	<u>-6 198</u>	<u>-3 099</u>
Årets kassaflöde		-3 919	2 057	4 615	-4 592
Likvida medel vid årets början		36 156	34 410	23 390	27 982
Kursdifferens i likvida medel		<u>-728</u>	<u>-311</u>	<u>-626</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>31 509</u>	<u>36 156</u>	<u>27 379</u>	<u>23 390</u>

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning, K3.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 % av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över. Samtliga företagsförvärv har redovisats enligt förvärvsmetoden. Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning till och med tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar
Varumärken

Nyttjandeperiod
6 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsföres i samband med utbytet. Reparationer kostnadsföres löpande.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder:

- byggnader, rörelsefastigheter 40 år
- inventarier, verktyg och installationer 3-5 år

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioderna har bedömts variera mellan 5 – 40 år på dessa komponenter.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
- stomme, tak, fasad	40 år
- yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	8-25 år
- stomkompletteringar, innerväggar mm	10-20 år
- installationer; värme, el VVS, vatten m.m.	20-30 år
- inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	5-15 år

Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNAR 2012:1.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott

Lämnade tillskott redovisas som en ökning av andelens värde. Erhållna tillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Valutaomräkningsprinciper

Tillgångar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs. Vid omräkning av resultat- och balansräkningar i koncernens ryska företag har följande valutakurser använts;

1 RUB=SEK	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Genomsnittskurs	0,1176	0,1139
Balansdagens kurs	0,1175	0,1082

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.

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.

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>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	25 467	23 229	-	-
	<u>25 467</u>	<u>23 229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	7	8	-	-
Män	8	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	
	Andel kvinnor	Andel kvinnor	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	67%	67%	67%	67%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Styrelse och VD	1 446	1 219	1 446	1 219
Övriga anställda	3 273	3 435	-	-
Summa	<u>4 719</u>	<u>4 654</u>	<u>1 446</u>	<u>1 219</u>
Sociala kostnader	1 166	1 153	568	574
(varav pensionskostnader)	(150)	(143)	(150)	(143)

Av posten Styrelse och VD om 1 446 tkr utgör 535 803 kr ordinarie styrelsearvodet. Därutöver ingår särskild ersättning till Torsten Linder i form av lön om 173 000 kr. Särskild ersättning till styrelseordföranden Nadja Borisova om 955 000 kr exklusive moms och till styrelseledamoten Åsa Hansdotter om 287 500 kr exklusive moms har fakturerats från egna bolag och redovisas därför inte som lön i tabellen ovan. Se även Not 21, Närståendetransaktioner.

Av bolagets pensionskostnader avser 150 (143) tkr verkställande direktörens pensionskostnader.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Ågerup Revision AB</i>				
Revisionsuppdrag	329	300	329	300
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	<u>329</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	396	246	327	212
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	<u>396</u>	<u>246</u>	<u>327</u>	<u>212</u>
Totalt	<u>725</u>	<u>546</u>	<u>627</u>	<u>512</u>

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

	<i>Koncern</i>	
	2025	2024
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Varumärken	-2	-3
Byggnader och mark	-5 121	-4 983
Inventarier, verktyg och installationer	-6	-5
	<u>-5 129</u>	<u>-4 991</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024
Utdelningar	7 311	438
	<u>7 311</u>	<u>438</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	647	802
Övriga ränteintäkter	853	1 160	306	595
Övriga poster	-	10	-	-
	<u>853</u>	<u>1 170</u>	<u>953</u>	<u>1 397</u>

Not 8 Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

	<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-17	-5 594
Återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag	14 859	1 800
	<u>14 842</u>	<u>-3 794</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad	-3 249	-1 023	-2 238	-189
Uppskjuten skatt	-1 035	2 537	-	-
	<u>-4 284</u>	<u>1 514</u>	<u>-2 238</u>	<u>-189</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2025	Skattesats	2025
Resultat före skatt		<u>4 464</u>		<u>17 384</u>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-920	20,6%	-3 581
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	7,2%	-322	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	2,4%	-105	0,0%	-4
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	7	-26,3%	4 574
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	15,8%	-706	5,7%	-989
Källskatter på räntor och utdelningar	50,1%	-2 238	12,9%	-2 238
Redovisad effektiv skatt	96,0%	<u>-4 284</u>	12,9%	<u>-2 238</u>

Not 9 forts.

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	Skattesats	2024	Skattesats	2024
Resultat före skatt		-1 502		-6 219
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%	1 514	-3,0%	-189

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>	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	23	23
Valutakursdifferenser	2	-
	<u>25</u>	<u>23</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-18	-15
Årets avskrivningar	-2	-3
Valutakursdifferenser	-2	-
	<u>-22</u>	<u>-18</u>
Utgående planenligt restvärde	3	5

Not 11 Byggnader och mark

	<i>Koncern</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	
Byggnad			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets ingång	146 121	149 278	
Förvärv	763	236	
Valutakursdifferenser	12 587	-3 393	
	159 471	146 121	
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets ingång	-66 636	-63 338	
Årets avskrivningar	-5 121	-4 983	
Valutakursdifferenser	-5 736	1 685	
	-77 493	-66 636	
 Utgående planenligt restvärde byggnad	 81 978	 79 485	
 Mark			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets ingång	24 365	24 929	
Valutakursdifferenser	2 099	-564	
	26 464	24 365	
 Utgående planenligt restvärde mark	 26 464	 24 365	
 Nedskrivningar			
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets ingång	-17 914	-17 981	
Årets nedskrivningar	3 355	-285	
Valutakursdifferenser	-1 484	352	
	-16 043	-17 914	
 Summa byggnader och mark	 92 399	 85 936	
 <i>Sammanställning över bokförda värden i koncernen per fastighet</i>			
<u>Fastighet</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Oscar	23 758	4 111	27 869
Magnus	23 599	3 526	27 125
Gustaf	31 461	5 944	37 405
	78 818	13 581	92 399

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Koncern</i>	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	60	49
Förvärv	-	12
Valutakursdifferenser	5	-1
	<u>65</u>	<u>60</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets ingång	-52	-48
Årets avskrivningar	-6	-5
Valutakursdifferenser	-4	1
	<u>-62</u>	<u>-52</u>
Utgående planenligt restvärde	3	8

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 536	361 536
Aktieägartillskott	50	-
	<u>361 586</u>	<u>361 536</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-289 375	-285 581
Under året återförda nedskrivningar	14 859	1 800
Årets nedskrivningar	-17	-5 594
	<u>-274 533</u>	<u>-289 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 053	72 161

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>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Ryssland, St.Petersburg</i>				
LLC Ruric 2, 104 785 509 3846	1	100	31 316	23 880
LLC Ruric 3, 104 785 508 6916	1	100	15 424	9 832
LLC Ruric 4, 104 785 504 6227	1	100	39 820	38 307
LLC SPPC Management, 1137847485819	1	100	393	75
<i>Sverige, Stockholm</i>				
PD Finance AB, 556717-7968	1 000	100	100	67
			<u>87 053</u>	<u>72 161</u>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderföretag</i>	
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	34 771	33 970
Tillkommande fordringar	646	802
Reglerade fordringar	-9 513	-
Valutakursdifferenser	5	-1
	25 909	34 771
 Redovisat värde vid årets slut	 25 909	 34 771

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<i>Koncern</i>	
	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	11 995	11 962
	11 995	11 962

Not 16 Uppskrivningsfond

	<i>Moderföretag</i>	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	-	48 988
	-	48 988
<i>Akkumulerad värdeförändring</i>		
Vid årets början	-	-44 921
Årets värdeförändring	-	-4 067
	-	-48 988
 Redovisat vid årets slut	 -	 0

Avsättningen till uppskrivningsfonden avser uppskrivning av andelar i koncernföretaget LLC Ruric 4. Maximalt belopp på uppskrivningsfonden vid första redovisningstillfället uppgår till 0 (48 988) TSEK.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	2 841	3 006	-	-
Övriga upplupna kostnader	974	945	974	945
	3 815	3 951	974	945

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 774	5 276	-14 842	3 794
Orealiserade valutakursdifferanser	-1 665	857	621	-1
Bokförda men ej erhållna ränteintäkter	-	-	-647	-800
	<u>109</u>	<u>6 133</u>	<u>-14 868</u>	<u>2 993</u>

Not 19 Fastighetsförteckning

Fastighet	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm
Oscar Business Centre, Fontanka river emb. 13, St. Petersburg, Ryssland	1977	2005	2 546
Magnus Business Centre, 9th line of Vasilievskiy Island 34, St. Petersburg, Ryssland	1910	2007	5 278
Gustaf Business Centre, Sredniy Prospect of Vasilievskiy Island 38, St. Petersburg, Ryssland	1911	2007	4 359
			<u>12 183</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>Koncern</i>		<i>Moderföretag</i>	
	2025	2024	2025	2024
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 styrelsemedlemmarna. Till styrelseordföranden och en styrelseledamot utgick ersättningen i form av konsultarvode som fakturerades från egna bolag och till den tredje styrelseledamoten utgick ersättningen i form av lön. 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 138 106 411 disponeras på följande sätt:

Balanseras i ny räkning	<u>138 106 411</u>
Summa	138 106 411

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 maj 2026.

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 2025.

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 2025 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.

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 2025 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