

St Petersburg Property Company AB

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2020

Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 23,8 (28,7) MSEK
- Driftnettot uppgick till 11,7 (14,4) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 7,4 (3,7) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 6,0 (-2,3) MSEK och förlust från avyttring av fastighet -1,9 (-) MSEK.
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -42,0 (13,3) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -49,6 (9,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -6,82 (1,33) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 24,8 (21,9) MSEK

Halvåret 1 juli – 31 december 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 10,7 (14,6) MSEK
- Driftnettot uppgick till 4,7 (7,1) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 4,8 (0,4) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 6,0 (-2,3) MSEK och förlust från avyttring av fastighet -1,9 (-) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -38,5 (2,0) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -43,3 (1,5) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -6,27 (0,08) SEK

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att utdelning lämnas med 1,20 vilket är oförändrat jämfört med senaste ordinarie utdelning 2019. Under 2020 lämnades extrautdelning om 6,50 SEK per aktie till följd av försäljningen av markområdet i Strelna.

VD:s kommentar

Det gångna årets globala kris orsakad av Covid-19-pandemin har inneburit stora utmaningar. I Ryssland stängde under viss tid många arbetsplatser på myndigheternas anmodan och de som kunde arbetade hemifrån. Många hyresgästers förmåga och vilja att betala hyra sjönk.

Den ryska regeringens stödåtgärder till affärslivet drabbade fastighetsägarna negativt då vi och andra bland annat tvingades ge hyresuppskov till särskilt drabbade fram till 1 oktober men ändå betala in moms på de obetalda hyrorna.

Trots omständigheterna lyckades vi hantera situationen förhållandevis väl - genom att samarbeta med hyresgästerna har driftnettot kunnat hållas på en nivå som står sig väl jämfört med föregående år. Nedgången i svenska kronor förklaras huvudsakligen av valutakursförändringar.

Fastigheterna hade fortsatt hög uthyrningsgrad om 97 (98) procent. Hyresintäkterna minskade med 3,5 procent i rubel jämfört med föregående år och hyresfordringarna ökade. För att motverka den negativa inverkan detta hade på kassaflödet har underhåll och investeringar skjutits på framtiden i mesta möjlig mån.

Resultatet har påverkats negativt av att rubeln under året försvagats med 27 procent gentemot svenska kronan. Valutakursförändringar uppgår till -49,6 (9,3) MSEK.

Under andra halvåret avyttrades markområdet i Strelna, strax söder om Sankt Petersburg och markförsäljningen inbringade 360 MRUB före transaktionskostnader. Vid en extra bolagsstämma i november beslutades om extra utdelning och aktieägarna erhöll 6,50 SEK/aktie – totalt 40 283 750 SEK.

Med hänsyn till ovanstående, och det faktum att bolaget i sin helhet är finansierat med eget kapital gör styrelsen bedömningen att bolagets finansiella ställning är fortsatt stabil.

Stockholm den 9 mars 2021



Mats Hultén
Verkställande direktör

Ekonomisk översikt

KONCERNEN	Andra Halvåret		Helår	
	2020-07-01	2019-07-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, TSEK	10 711	14 646	23 757	28 664
Driftnetto	4 679	7 122	11 704	14 449
Resultat efter finansiella poster, TSEK	-38 452	2 038	-42 046	13 309
Resultat per aktie SEK	-6,27	1,25	-6,82	1,33
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	3 305	2 993	5 147	8 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	39 903	–	39 888	-228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-40 284	-7 437	-40 284	-7 437
Årets kassaflöde, TSEK	2 924	-4 444	4 751	643

Verksamheten

St Petersburg Property Company AB äger och förvaltar tre centralt belägna kontorsfastigheter. Under året avyttrades ett väl beläget landområde i Strelna utanför Sankt Petersburg, via försäljning av helägt dotterbolag.

Målet är att erbjuda våra hyresgäster god service i moderna och ändamålsenliga lokaler, samtidigt som bästa möjliga avkastning eftersträvas för aktieägarna.

Kontorsfastigheterna med 12 944 m² uthyrbar yta hade vid periodens slut en uthyrningsgrad om 97 (98) procent.

Värdering av fastigheter

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 161 (1 407) MRUB vilket vid värderingstillfället 2020-12-31 motsvarade 128 354 (212 048) TSEK. I värdet för jämförelseåret ingår det sålda markområdet med 353 MRUB vilket motsvarade 53 259 TSEK.

I balansräkningen tas fastigheterna upp till 106 389 (195 656) TSEK. I värdet för jämförelseåret ingår det sålda markområdet med 53 259 TSEK. Rubeln har under räkenskapsåret försvagats med 27 procent gentemot SEK vilket minskade fastigheternas bokförda värde med 48,4 MSEK vid omräkningen av fastigheternas bokförda värde till SEK.

Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2020

Intäkterna under det andra halvåret 2020 uppgick till 10,7 (14,7) MSEK. Driftnettot uppgick till 4,7 (7,1) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 4,8 (0,4) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 6,0 (-2,3) MSEK och förlust från avyttring av fastighet -1,9 (-) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,0 (7,5) MSEK varav driftkostnader 3,4 (4,5) MSEK, kostnader för fastighetsadministration 2,6 (3,0) MSEK. Avskrivningarna uppgick till 2,4 (3,1) MSEK. Centrala administrationskostnader uppgick till 1,7 (1,3) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -38,5 (2,0) MSEK. I finansiella poster ingår orealiserade valutakursförändringar på interna lån med -42,6 (1,5) MSEK. Skatterna uppgick till -0,4 (-1,6) MSEK varav uppskjuten skatt var 0,7 (-0,2) MSEK. Resultatet uppgick till -38,9 (0,5) MSEK.

Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020

Intäkterna under räkenskapsåret uppgick till 23,8 (28,7) MSEK. Intäkterna i lokal valuta uppgick till 185,6 (192,4) MRUB.

Genomsnittskursen för SEK per RUB 2020 minskade med 12 procent jämfört med 2019 vilket har påverkat både intäkter och kostnader.

Driftnettot uppgick till 11,7 (14,4) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 7,4 (3,7) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med 6,0 (-2,3) MSEK och förlust från avyttring av fastighet -1,9 (-) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 12,1 (14,2) MSEK varav driftkostnader 7,4 (8,9) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 4,7 (5,3) MSEK. Central administration uppgick till 3,3 (2,7) MSEK och avskrivningar 5,2 (5,7) MSEK. Finansiella poster uppgick till -49,4 (9,6) MSEK varav -48,9 (9,3) MSEK var valutakursförändringar på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till -42,0 (13,3) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -0,2 (-5,1) MSEK varav uppskjuten skatt var 1,6 (-1,1) MSEK.

Årets resultat uppgick till -42,3 (8,2) MSEK.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 24,8 (21,9) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 137,4 (223,5) MSEK motsvarande 22,18 (36,06) SEK per aktie. Minskningen av eget kapital är huvudsakligen hänförlig till extra utdelningen och valutakursdifferenser. Soliditeten uppgick till 96 (97) procent.

Under räkenskapsåret har 40,3 (7,4) MSEK i utdelning betalats ut till aktieägarna.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Moderbolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret. Rörelsens kostnader uppgick 3,3 (2,7) MSEK. Finansiella poster uppgick till -34,8 (34,3) MSEK varav utdelning från koncernföretag 39,7 (9,8) MSEK, nedskrivning/återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag 75,0 (23,9) MSEK och övriga finansiella poster 0,5 (0,5) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -38,1 (32,5) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till 0,8 (-1,2) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -38,9 (30,4) MSEK.

Aktien

Från och med 1 maj 2016 är bolaget listat på Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB (www.alternativa.se). Antalet aktier uppgick vid ingången och utgången av delårsperioden till 6 197 500.

Redovisningsprinciper

Denna rapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning.

Valutakurser

1 RUB=SEK	2020-12-31	2019-12-31
Genomsnittskurs	0,1280	0,1462
Balansdagens kurs	0,1106	0,1507

Ekonomisk information

Årsredovisning 2020	28 april 2021
Årsstämma 2021	28 maj 2021
Halvårsrapport 2021	15 september 2021

Kontaktpersoner

Mats Hultén, verkställande direktör, +46 70 848 77 77, mats.hulten@sppc.se
Torbjörn Gunnarsson, styrelseordförande, torbjorn.gunnarsson@sppc.se

Stockholm 9 mars 2021

Styrelsen

St Petersburg Property Company AB (www.sppc.se)
Byängsgränd 14
120 40 Årsta

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2020-07-01	2019-07-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	10 711	14 646	23 757	28 664
Fastighetskostnader	-6 032	-7 524	-12 053	-14 215
Driftnetto	4 679	7 122	11 704	14 449
Avskrivningar	-2 355	-3 126	-5 167	-5 748
Bruttoresultat	2 324	3 996	6 537	8 701
Central administration	-1 688	-1 271	-3 285	-2 659
Värdeförändring fastigheter	6 032	-2 340	6 032	-2 340
Resultat från försäljning fastigheter	-1 897	-	-1 897	-
Rörelseresultat	4 771	385	7 387	3 702
Valutakursförändringar	-43 271	1 529	-49 588	9 307
Övriga finansiella poster	48	124	155	300
Resultat efter finansiella poster	-38 452	2 038	-42 046	13 309
Skatt på årets resultat	-415	-1 554	-224	-5 090
Årets resultat	-38 867	484	-42 270	8 219
Resultat per aktie, SEK	-6,27	0,08	-6,82	1,33
Genomsnittligt antal aktier	6 197 500	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar	14	23
Materiella anläggningstillgångar	106 389	195 683
Finansiella anläggningstillgångar	10 070	11 716
Kortfristiga fordringar	2 577	1 235
Likvida medel	24 758	21 853
Summa tillgångar	143 808	230 510
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	137 439	223 480
Kortfristiga skulder	6 369	7 030
Summa eget kapital och skulder	143 808	230 510

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående eget kapital	223 480	200 387
Utdelning	-40 284	-7 437
Omräkningsdifferenser	-3 487	22 311
Årets resultat	-42 270	8 219
Eget kapital vid årets slut	137 439	223 480

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 305	2 993	5 147	8 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 903	-	39 888	-228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 284	-7 437	-40 284	-7 437
Periodens kassaflöde	2 924	-4 444	4 751	643
Likvida medel vid årets början	22 782	19 617	21 853	19 617
Kursdifferens i likvida medel	-948	1 215	-1 846	1 593
Likvida medel vid periodens slut	24 758	16 388	24 758	21 853

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-1 688	-1 271	-3 285	-2 659
Rörelseresultat	-1 688	-1 271	-3 285	-2 659
Resultat från andelar i koncernföretag	38 430	3 794	39 746	9 838
Nedskrivning/återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-75 012	23 886	-75 012	23 886
Finansiella poster	241	267	499	533
Resultat efter finansiella poster	-38 029	26 676	-38 052	31 598
Skatt på årets resultat	-760	-274	-882	-1 220
Årets resultat	-38 789	26 402	-38 934	30 378

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	136 137	219 199
Kortfristiga fordringar	488	150
Likvida medel	18 531	14 345
Summa tillgångar	155 156	233 694
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	153 695	232 914
Kortfristiga skulder	1 461	780
Summa eget kapital och skulder	155 156	233 694

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

TSEK	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ingående eget kapital	232 914	209 973
Utdelning	-40 284	-7 437
Årets resultat	-38 934	30 378
Eget kapital vid årets slut	153 696	232 914