

# St Petersburg Property Company AB

## Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2022

### Sammanfattning

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 30,3 (22,5) MSEK. Omsättningsökningen beror huvudsakligen på valutakursförändringar.
- Driftsnettot uppgick till 12,4 (9,5) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -3,4 (9,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -4,1 (8,2) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 5,9 (14,0) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med 9,0 (4,1) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,27 (1,88) SEK
- Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 32,2 (22,6) MSEK

Halvåret 1 juli – 31 december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 17,5 (11,9) MSEK
- Driftsnettot uppgick till 6,1 (4,6) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -4,3 (8,9) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -4,1 (8,2) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgår till -10,8 (10,4) MSEK. I finansiella poster ingår valutakursförändringar med -6,6 (1,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,77 (1,51) SEK

### Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören återkommer med förslag om eventuell utdelning i samband med att årsredovisningen publiceras.

### VD:s kommentar

Fastigheterna hade en fortsatt hög uthyrningsgrad och vid årsskiftet var denna 93 (100) procent. Hyresintäkterna ökade med 3 procent i rubel jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultatet har påverkats positivt av att rubeln stärktes under året gentemot svenska kronan. Genomsnittskursen för rubeln stärktes med 28 procent jämfört med föregående år och vid årets slut hade rubeln stärkts med 22 procent jämfört med vid årets början. I resultatet ingår valutakursförändringar med 9,0 (4,1) MSEK.

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

Stockholm 9 mars 2023



Mats Hultén  
Verkställande direktör

## Ekonomisk översikt

KONCERNEN	Andra Halvåret		Helår	
	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, TSEK	17 512	11 937	30 312	22 534
Driftnetto	12 524	4 608	18 827	9 484
Resultat efter finansiella poster, TSEK	-10 789	10 379	5 877	14 001
Resultat per aktie SEK	-1,77	1,51	0,27	1,88
Kassaflöde från den löpande verksamheten, TSEK	3 831	2 070	8 092	4 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten, TSEK	-24	-26	-68	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TSEK	-	-	-	-7 437
Periodens kassaflöde, TSEK	3 807	2 044	8 024	-2 749

## Verksamheten

St Petersburg Property Company AB äger och förvaltar tre centralt belägna kontorsfastigheter i Sankt Petersburg, Ryssland, via helägda dotterbolag.

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

Kontorsfastigheterna med 12 586 m2 uthyrbar yta hade vid räkenskapsårets slut en uthyrningsgrad om 93 procent, en minskning med 7 procent jämfört med uthyrningsgraden 100 procent vid räkenskapsårets början.

## Värdering av fastigheter

Värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 1 084 (1 314) MRUB, vilket medförde en nedskrivning på fastigheterna på 4,1 MSEK. Värderingen i rubel motsvarade vid värderingstillfället 2022-12-31 160 855 (159 763) TSEK.

I balansräkningen tas fastigheterna upp till 133 788 (119 700) TSEK vilket motsvarar det lägsta av anskaffningsvärde efter avskrivningar och verkligt värde. Rubeln har under räkenskapsåret stärkts med 22 procent gentemot SEK vilket ökade fastigheternas bokförda värde med 26,5 MSEK vid omräkningen av fastigheternas bokförda värde till SEK.

## Resultat, halvåret 1 juli – 31 december 2022

Intäkterna under det andra halvåret 2021 uppgick till 17,5 (11,9) MSEK. Driftnettot uppgick till 12,5 (4,6) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -4,3 (8,9) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -4,1 (8,2) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,5 (7,3) MSEK varav driftkostnader 7,3 (4,8) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 4,2 (2,5) MSEK. Avskrivningarna uppgick till 4,5 (2,7) MSEK. Centrala administrationskostnader uppgick till 1,8 (1,2) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -10,8 (10,4) MSEK. I finansiella poster ingår realiserade valutakursförändringar på interna lån med -6,6 (1,4) MSEK. Skatterna uppgick till -0,2 (-1,0) MSEK varav uppskjuten skatt var 1,6 (-0,3) MSEK. Resultatet uppgick till -11,0 (9,3) MSEK.

## Resultat, räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

Intäkterna under räkenskapsåret uppgick till 30,3 (22,5) MSEK. Intäkterna i lokal valuta uppgick till 203,6 (193,4) MRUB.

Genomsnittskursen för rubeln var 28 procent högre för räkenskapsåret jämfört med föregående år vilket har påverkat både intäkter och kostnader.

Driftnettot uppgick till 12,4 (9,5) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -3,4 (9,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår värdeförändring på fastigheter med -4,1 (8,2) MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 18,0 (13,1) MSEK varav driftkostnader 11,5 (8,7) MSEK och kostnader för fastighetsadministration 6,5 (4,4) MSEK. Central administration uppgick till 3,3 (2,6) MSEK och avskrivningar till 8,3 (5,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick till 9,3 (4,2) MSEK varav 9,0 (4,1) MSEK var valutakursförändringar på interna lån. Resultat efter finansiella poster uppgick till 5,9 (14,0) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -4,2 (-2,4) MSEK varav uppskjuten skatt var -1,9 (-0,6) MSEK.

Årets resultat uppgick till 1,7 (11,6) MSEK.

## Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 32,2 (22,6) MSEK.

Koncernen har inga finansiella skulder och finansiering sker uteslutande med eget kapital vilket vid räkenskapsårets utgång uppgick till 171,5 (149,2) MSEK motsvarade 27,68 (24,08) SEK per aktie. Soliditeten uppgick till 96 (97) procent.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

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

## Moderbolaget

Moderbolagets omsättning under räkenskapsåret uppgick till 0,1 (-) MSEK. Rörelsens kostnader uppgick 3,3 (2,6) MSEK. Finansiella poster uppgick till 13,6 (38,5) MSEK varav utdelning från koncernföretag 7,0 (4,1) MSEK, nedskrivning/återföring av nedskrivning av andelar och fordringar på koncernföretag 6,1 (33,9) MSEK och övriga finansiella poster 0,5 (0,5) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 10,4 (35,8) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -0,7 (-0,3) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 9,7 (35,5) MSEK.

## Aktien

Från och med 1 maj 2016 är bolaget listat på Alternativa listan hos Alternativa aktiemarknaden i Sverige AB ([www.alternativa.se](http://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	2022-12-31	2021-12-31
Genomsnittskurs	0,1489	0,1165
Balansdagens kurs	0,1484	0,1216

## Ekonomisk information

Årsredovisning	27 april 2023
Årsstämma	25 maj 2023
Halvårsrapport	september 2023

## Kontaktpersoner

Mats Hultén, verkställande direktör, +46 70 848 77 77, [mats.hulten@sppc.se](mailto:mats.hulten@sppc.se)  
Nadja Borisova, styrelseordförande, [nadja@sppc.se](mailto:nadja@sppc.se)

Stockholm 9 mars 2023

Styrelsen

St Petersburg Property Company AB ([www.sppc.se](http://www.sppc.se))  
Byängsgränd 14  
120 40 Årsta

*Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.*

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter	17 512	11 937	30 312	22 534
Fastighetskostnader	-11 456	-7 329	-17 953	-13 050
<b>Driftnetto</b>	<b>6 056</b>	<b>4 608</b>	<b>12 359</b>	<b>9 484</b>
Avskrivningar	-4 472	-2 684	-8 303	-5 226
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 584</b>	<b>1 924</b>	<b>4 056</b>	<b>4 258</b>
Central administration	-1 800	-1 214	-3 344	-2 641
Värdeförändring fastigheter	-4 104	8 171	-4 104	8 171
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 320</b>	<b>8 881</b>	<b>-3 392</b>	<b>9 788</b>
Valutakursförändringar	-6 551	1 419	8 953	4 082
Övriga finansiella poster	82	79	316	131
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 789</b>	<b>10 379</b>	<b>5 877</b>	<b>14 001</b>
Skatt på periodens resultat	-201	-1 038	-4 195	-2 368
<b>Periodens resultat</b>	<b>-10 990</b>	<b>9 341</b>	<b>1 682</b>	<b>11 633</b>
Resultat per aktie, SEK	-1,77	1,51	0,27	1,88
Genomsnittligt antal aktier	6 197 500	6 197 500	6 197 500	6 197 500

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	13	13
Materiella anläggningstillgångar	133 798	119 716
Finansiella anläggningstillgångar	10 920	10 470
Kortfristiga fordringar	1 760	1 609
Likvida medel	32 197	22 634
<b>Summa tillgångar</b>	<b>178 688</b>	<b>154 442</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	171 531	149 234
Kortfristiga skulder	7 157	5 208
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>178 688</b>	<b>154 442</b>

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående eget kapital	149 234	137 439
Utdelning	-	-7 437
Omräkningsdifferenser	20 615	7 599
Årets resultat	1 682	11 633
<b>Eget kapital vid årets slut</b>	<b>171 531</b>	<b>149 234</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 831	2 070	8 092	4 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24	-26	-68	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-7 437
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 807</b>	<b>2 044</b>	<b>8 024</b>	<b>-2 749</b>
Likvida medel vid periodens början	34 238	20 361	22 634	24 758
Kursdifferens i likvida medel	-5 848	229	1 539	625
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>32 197</b>	<b>22 634</b>	<b>32 197</b>	<b>22 634</b>

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	Andra Halvåret		Helår	
	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	110	-	110	-
Rörelsens kostnader	-1 800	-1 214	-3 344	-2 641
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 690</b>	<b>-1 214</b>	<b>-3 234</b>	<b>-2 641</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	6 663	1 611	6 973	4 060
Återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	6 109	33 876	6 109	33 876
Finansiella poster	243	267	541	526
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11 325</b>	<b>34 540</b>	<b>10 389</b>	<b>35 821</b>
Skatt på periodens resultat	-699	-126	-699	-303
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 626</b>	<b>34 414</b>	<b>9 690</b>	<b>35 518</b>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	168 183	167 227
Kortfristiga fordringar	670	237
Likvida medel	23 706	15 232
<b>Summa tillgångar</b>	<b>192 559</b>	<b>182 696</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	191 466	181 776
Kortfristiga skulder	1 093	920
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>192 559</b>	<b>182 696</b>

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

TSEK	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående eget kapital	181 776	153 695
Utdelning	-	-7 437
Årets resultat	9 690	35 518
<b>Eget kapital vid årets slut</b>	<b>191 466</b>	<b>181 776</b>