

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2017

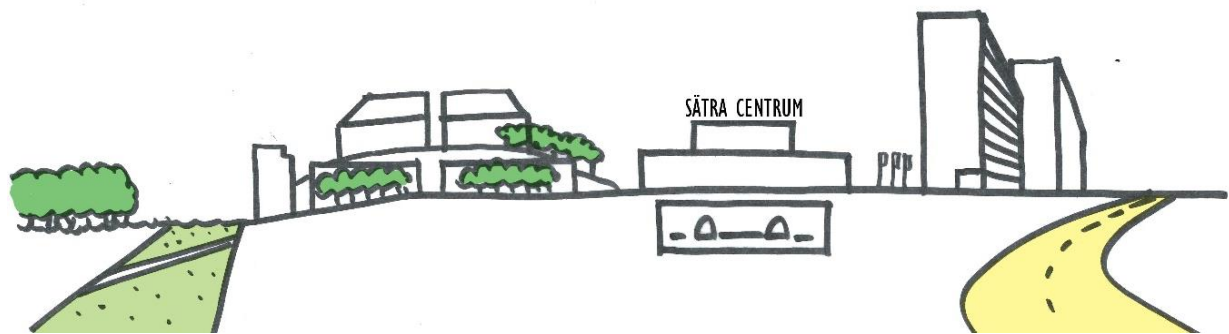


Bild: Sätra Centrum

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2017

1 JANUARI - 30 JUNI 2017

- Koncernens nettoomsättning första halvåret uppgick till 3 858 tkr (1 787 tkr)
- Driftnettot första halvåret uppgick till 3 007 tkr (1 365 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 1 685 tkr (49 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till -2 202 tkr (-3 053 tkr)

Då koncernens fastighetsverksamhet startades i oktober 2016 genom förvärv av fastighetsägande företag och det därmed inte finns relevanta jämförelsetal för motsvarande rapportperiod föregående år avser redovisade jämförelsetal kvartal 4 2016.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden

- Enligt i koncernen tidigare fattat beslut genomfördes en intern fusion mellan dotterföretagen Hultet Ett Fastighets AB och Sätra Centrum Fastigheter AB med Sätra Centrum Fastigheter AB som övertagande företag. Fusionen verkställdes i april 2017.
- Ägaren till Sätra Förvaltnings AB (publ), Curt Ahnström Invest AB har under perioden lämnat ett aktieägartillskott till moderföretaget om 1 500 tkr samt ett långfristigt lån om 225 tkr.
- Bankfinansieringen från Penser Bank har under perioden utökats med 4,8 mkr för att totalt uppgå till 47 mkr.
- Sätra Förvaltnings AB (publ) har på begäran av Stockholms stad tagit fram ett förslag på markanvisning i syfte att utöka befintlig tomträtt avseende ett intill fastigheten Högsätra 10 befintligt markområde om 2 500 kvm.
- Efter övertagandet av fastigheten Högsätra 10 har befintliga hyreskontrakt verifierats och uppdaterats vad gäller främst förhyrda ytor.
- Någon omförhandling av väsentliga hyreskontrakt har under rapportperioden inte skett.

Efter rapportperioden

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperioden.

Allmänt

I augusti 2016 fattade företaget beslut om att utge en obligation om 55 mkr. I samband därmed beslutade en extra bolagsstämma också om att genomföra en nyemission om 450 000 kr för att därmed göra företaget till ett publikt företag.

Den emitterade obligationen noterades på NGM Nordic Derivatives Exchange i november 2016.

Koncernen förvärvade, och tillträdde den 7 oktober 2016 två fastigheter, Högsätra 10 och Djursätra 3 i stadsdelen Sätra söder om Stockholm genom förvärv av två fastighetsägande företag. Fastigheterna utgörs av centrumanläggningen Sätra Centrum samt en intilliggande fastighet. Fastigheterna ägs med tomträtt.

Företaget avyttrade planenligt, enligt en tidigare uppgjord principöverenskommelse, omgående fastigheten Djursätra 3 till en köpare utanför koncernen.

I syfte att modernisera centrumanläggningen och öka antalet byggrätter på de båda fastigheterna påbörjades omgående efter förvärven ett detaljplanearbete vilket drivs

tillsammans med köparen av Djursätra 3 för båda fastigheterna gemensamt. Detaljplanearbetet sker i samråd med Stockholms stad.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Koncernen består förutom av moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ), av helägda dotterföretagen Memmingsborg Ett AB som i sin tur är ägare till det fastighetsägande företaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Samtliga företag i koncernstrukturen är helägda. Dotterföretaget är vilande och har förvärvats till ett belopp motsvarande inbetalt aktiekapital. Koncernens företag äger inga andelar i intresseföretag.

Då den förvärvade fastigheten, Högsätra 10, är fullt uthyrd kommer den löpande verksamheten kunna redovisa ett positivt driftnetto inkluderat kostnader för drift och skötsel.

Sätra Centrum har egen tunnelbaneförbindelse vilket gör att det endast tar cirka 20 minuter till de centrala delarna av Stockholm och är en del av Stockholm Stads plan för Skärholmenområdet där många nya bostäder ska byggas under de kommande åren.

FASTIGHETSVÄRDEN

Koncernens fastighet har, i anslutning till förvärvet, av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 105 mkr. Fastigheternas bokförda värde i koncernen per rapportdagen uppgick till 104 mkr.

Inga värdepåverkande investeringar har gjorts under rapportperioden på fastigheten. Företaget anser också att fastighetens värde enligt den vid förvärvet genomförda värderingen återspeglar en korrekt

Ytterligare information om fastighetsvärderingen återfinns i den företagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av företagets obligation på NGM Nordic Derivatives Exchange och som finns tillgänglig på företagets hemsida www.satraförvaltning.se.

FRAMTIDSUTSIKTER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av tomträtten Högsätra 10. Högsätra 10 utgörs av centrumanläggningen Sätra Centrum. Det kommande detaljplanearbetet syftar till att förbereda för en omdaning av både området kring Sätra Centrum och själva centrumanläggningen bla genom att tillskapa nya byggrätter.

Företaget kommer under kvartal 3 2017 tillsammans med Stockholm Stad utarbeta ett start-PM i syfte att igångsätta detaljplanearbetet genom ett fortsatt programarbete. I kommande start-PM kommer antalet tillkommande kvadratmeter byggrätt att uppskattas till 30-40 000 på Högsätrafastigheten, fördelat på cirka 400-500 nya lägenheter. Ingen ny detaljplan har ännu vunnit laga kraft.

Indikativa prisnivåer avseende byggrätter per kvadratmeter ljus BTA (total byggnadsyta ovan mark) baserade på genomförda affärer i motsvarande lägen har lämnats av extern fastighetsvärderare som indikerar priser om 9-11 tkr/kvm BTA.

Utöver tillbyggnationerna på fastigheterna är även planen att renovera, modernisera och utveckla det befintliga centrumet. Diskussioner pågår med flera av butikerna för att förbättra flödet genom centrumet och öka tillgängligheten för flera butiker. Dessutom planeras invändiga renoveringar för att förbättra och öka trivseln inne i centrumet, bland annat genom att ta upp fasaderna för att öka visibiliteten in i butikerna. Standarden på fastigheten är god men inte moderniserad enligt dagens centrumkrav varför hyrorna är satta därefter.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Förvärvet av fastigheten Högsätra 10 finansierades med ett obligationslån om 55 mkr, banklån om 42 mkr samt med lån och tillskott från ägaren.

Under rapportperioden har banklånet från Penser Bank utökats med 4,8 mkr för att totalt uppgå till 47 mkr.

Under rapportperioden har ägaren också tillskjutit ett aktieägartillskott om 1,5 mkr.

Nettoomsättning/Intäkter

Då koncernen började bedriva reell verksamhet i oktober 2016 när förvärv av fastighetsägande företag avser samtliga jämförelsetal nedan väsentligen kvartal 4 2016.

Koncernens intäkter för första halvåret 2017 uppgick till 3 858 tkr (1 787 tkr). Intäkterna avser hyresintäkter från fastigheten Högsätra 10.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för första halvåret 2017 uppgick till 1 685 tkr (49 tkr).

Resultatet efter skatt för första halvåret 2017 uppgick till -2 202 tkr (-3 052 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2017 till 737 tkr (1 439) tkr.

Soliditeten var den 30 juni 2017 0,7% (1,4%).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under första halvåret 2017 till -2 964 tkr (1 241 tkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten belastas av räntor från fastighetsförvärvskrediter om -3 805 tkr (-2 918 tkr)

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under första halvåret 2017 till -571 tkr (-103 620 tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var under första halvåret 2017 till 6 515 tkr (103 103 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 3 754 tkr (774 tkr).

Uppskjuten skatt

Koncernen redovisar inledningsvis ingen uppskjuten skattefordran på ackumulerade underskott då det är osäkert om denna kan komma att kunna utnyttjas i närtid. Andra temporära skillnader anses för närvarande inte föreligga som förväntas leda till beskattning i framtiden.

Investeringar och finansiering

Sätra Förvaltnings AB (publ) tog i samband med förvärvet av fastigheten Högsätra 10 ett obligationslån om 55 000 tkr som har en löptid på 30 månader från den 7 oktober 2016 med en årlig ränta om 10%. Obligationen är noterad på NGM Nordic Derivatives Exchange.

Utöver ovan nämnda obligation har företaget erhållit en bankfinansiering från Penser Bank om 47 000 tkr. Banklånets villkor är STIBOR 90 dagar + 5%, dock lägst 5%.

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 97 210 tkr. Lämnade säkerheter för de räntebärande skulderna utgörs av dels pantbrev i fastigheten Högsätra 10 samt dels av aktiepanter från samtliga företag ingående i koncernen.

Koncernens framtida drift och den pågående detaljplaneprocessen avses täckas dels via löpande förvaltningsresultat men också genom tillskott från ägaren.

Personal

Koncernen har ingen anställd personal. Samtliga förvaltnings- och skötseljänster hanteras via avtal med underleverantörer.

MODERFÖRETAGET

Moderföretagets intäkter uppgick under första halvåret 2017 till 0 kr (0 kr).

Resultatet före skatt uppgick under första halvåret 2017 till -88 tkr (-340 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2017 var 1 403 tkr (52 tkr).

Moderföretagets egna kapital uppgick den 30 juni 2017 till 5 564 tkr (4 152 tkr).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderföretaget i tillämpliga delar.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Sätra Förvaltnings verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för företagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Till fastighetsutvecklingsprojekt hänförs risker exempelvis avseende detaljplan, bygglov, upphandling av entreprenader, vidareförsäljning och färdigställande av byggnation. Projekten kan försenas eller fördyras. Skulle något av ovanstående realiseras skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sätra Förvaltnings verksamhet, resultat och finansiella ställning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Sätra Förvaltnings AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee, som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU.

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Denna rapport har inte varit föremål för revision av koncernens revisor. Rapporten avser första halvåret 2017 med begränsad ledning avseende jämförelsetal från 2016 då företaget fastighetsverksamhet inleddes i oktober 2016 för såväl koncernen som moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké	28 februari 2018
Årsredovisning	30 april 2018
Årsstämma	18 maj 2018

Denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderföretagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför. Informationen är sådan som Sätra Förvaltnings AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i kr	2017-06-30	2016-12-31
Intäkter		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hyresintäkter	3 858 357	1 787 278
Summa Intäkter	3 858 357	1 787 278
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift- och underhållskostnader	-851 521	-422 280
Driftnetto	3 006 836	1 364 998
<i>Administrationskostnader</i>	-1 321 600	-1 315 814
Förvaltningsresultat	1 685 236	49 184
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	–	4 539 513
Finansiella kostnader	-3 887 388	-7 641 531
	-3 887 388	-3 102 018
Resultat före skatt	-2 202 152	-3 052 834
<i>Skatt</i>	–	–
Resultat efter skatt	-2 202 152	-3 052 834
Övrigt totalt resultat	–	–
Periodens totalresultat	-2 202 152	-3 052 834
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-2 202 152	-3 052 834

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	2017-06-30	2016-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	104 191 692	103 620 522
Summa Finansiella anläggningstillgångar	104 191 692	103 620 522
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra Långfristiga fordringar	–	–
Summa Finansiella anläggningstillgångar	–	–
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar	–	1 229 167
Övriga kortfristiga fordringar	918 035	12 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 068	39 500
Kassa och bank	3 753 799	774 059
Summa Omsättningstillgångar	4 695 902	2 055 370
Summa Tillgångar	108 887 594	105 675 892
Eget kapital och skulder	2017-06-30	2016-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	500 000
Balanserat resultat	2 439 166	3 992 000
Årets resultat	-2 202 152	-3 052 834
Summa Eget kapital , hänförligt till moderföretagets akiteägare	737 014	1 439 166
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	55 000 000	55 000 000
Långfristiga räntebärande skulder	47 000 000	42 210 000
Andra långfristiga skulder	2 233 650	1 443 250
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	104 233 650	98 653 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	377 986	616 965
Övriga skulder	1 052 628	1 383 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 486 316	3 582 693
Summa Kortfristiga skulder	3 916 930	5 583 476
Summa Eget kapital och skulder	108 887 594	105 675 892

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2016-01-01	50 000		-8 000	42 000
Ökning av aktiekapitalet	450 000			450 000
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		4 000 000
Summa transaktioner med ägare	450 000	4 000 000	-	4 450 000
Periodens resultat			-3 052 834	-3 052 834
Eget kapital 2016-12-31	500 000	4 000 000	-3 060 834	1 439 166
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500 000		939 166	1 439 166
Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Summa transaktioner med ägare	-	1 500 000	-	1 500 000
Periodens resultat			-2 202 152	-2 202 152
Eget kapital 2017-06-30	500 000	1 500 000	-1 262 986	737 014

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i kr	2017-06-30	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-2 202 152	-3 052 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Betald skatt	–	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	-2 202 152	-3 052 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-761 938	4 294 165
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-2 964 090	1 241 331
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-571 170	-103 620 522
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	6 515 000	103 103 250
<i>Periodens kassaflöde</i>	2 979 740	724 059
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	774 059	50 000
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	3 753 799	774 059

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i kr	2017-06-30	2016-12-31
Summa Intäkter	–	–
Driftnetto	–	–
<i>Administrationskostnader</i>	-87 628	-339 794
Förvaltningsresultat	-87 628	-339 794
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivning av anläggningstillgångar	–	–
	–	–
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	2 750 000	6 736 458
Finansiella kostnader	-2 750 122	-6 736 458
	-122	–
<i>Dispositioner</i>		
Återföring periodiseringsfonder	–	–
	–	–
Resultat före skatt	-87 750	-339 794
<i>Skatt</i>	–	–
Resultat efter skatt	-87 750	-339 794
Periodens totalresultat	-87 750	-339 794

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	2017-06-30	2016-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	–	–
Aktier i dotterbolag	5 550 000	3 050 000
Summa Finansiella tillgångar	5 550 000	3 050 000
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	460 652	–
Kassa och bank	1 403 426	51 828
Fordringar hos koncernbolag	75 265 833	72 855 833
Summa Omsättningstillgångar	77 129 911	72 907 661
Summa Tillgångar	82 679 911	75 957 661
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	500 000
Balanserat resultat	5 152 206	3 992 000
Periodens resultat	-87 750	-339 794
Summa Eget kapital	5 564 456	4 152 206
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	55 000 000	55 000 000
Övriga skulder	1 668 250	1 443 250
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	56 668 250	56 443 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernbolag	18 705 872	13 620 872
Övriga skulder	400 000	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 341 333	1 341 333
Summa Kortfristiga skulder	20 447 205	15 362 205
Summa Eget kapital och skulder	82 679 911	75 957 661

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2016-01-01	50 000		-8 000	42 000
Ökning av aktiekapitalet	450 000			450 000
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		4 000 000
Summa transaktioner med ägare	450 000	4 000 000	-	4 450 000
Periodens resultat			-339 794	-339 794
Eget kapital 2016-12-31	500 000	4 000 000	-347 794	4 152 206
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500 000		3 652 206	4 152 206
Ökning av aktiekapitalet				0
Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Summa transaktioner med ägare	-	1 500 000	-	1 500 000
Periodens resultat			-87 750	-87 750
Eget kapital 2017-06-30	500 000	1 500 000	3 564 456	5 564 456

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i kr	2017-06-30	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-87 750	-339 794
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-87 750	-339 794
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 214 348	1 037 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 126 598	697 706
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-2 500 000	1 950 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	1 725 000	-2 645 878
Periodens kassaflöde	1 351 598	1 828
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	51 828	50 000
Likvida medel vid periodens slut	1 403 426	51 828

Stockholm den 31 augusti 2017



För styrelsen,
Curt Ahnström, vd

För ytterligare information, kontakta
Curt Ahnström, vd
Telefon: +46 (0)708 186 770
Email: curt.ahnstrom@scanprop.com