

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2018

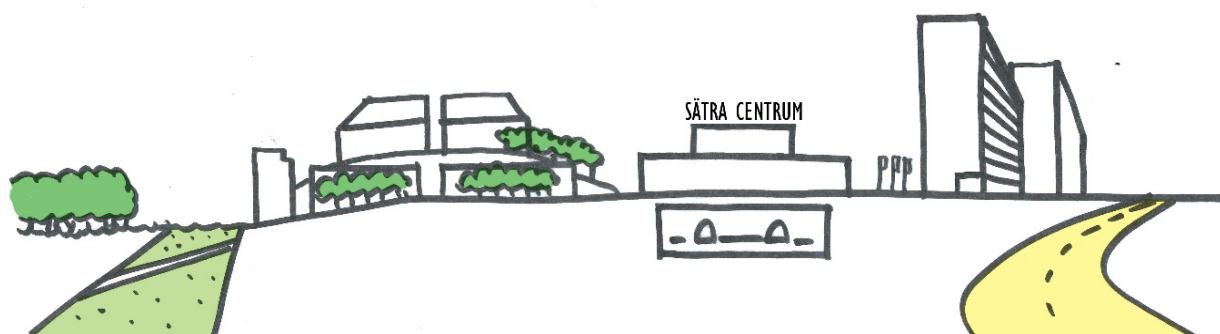


Bild: Sätra Centrum

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2018,

1 JANUARI- 30 JUNI 2018

- Koncernens nettoomsättning under första halvåret 2018 uppgick till 3 859 tkr (3 858 tkr).
- Driftnettot under första halvåret 2018 uppgick till 3 262 tkr (3 007 tkr).
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) för första halvåret 2018 uppgick till 559 tkr (1 685 tkr).
- Resultat efter skatt för första halvåret 2018 uppgick till – 3 319 tkr (- 2 202 tkr).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER och kommentarer till utvecklingen

Under rapportperioden

- Den 14 juni togs beslut i exploateringsnämnden i Stockholm Stad att markanvisa för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1, som tillhör Stockholm Stad, till dotterbolaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Beslut togs även om begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området. Beslutet innebär att det förslag som lämnats till Exploateringsnämnden, i vilket detaljplaneområdet omfattar totalt 35.000 kvm BTA, varav Sätra Förvaltnings andel omfattar 28.000 kvm BTA, nu antagits av första instans i Stockholm Stad.
- Avtal har tecknats med Stockholms Läns Lokaltrafik (SLL) ,med utgångspunkt från det av Exploateringsnämndens antagna förslaget, i vilket SLL ej motsäger sig utbyggnaden enligt förslaget. SLL åtar sig också att utreda en eventuell utbyggnad av tunnelbanetraffiken samt ny tunnelbanehall i samma läge för Sätra.
- 3 hyreskontrakt har under rapportperioden tecknats med nya hyresgäster och 2 hyreskontrakt har omförhandlats. Vidare har 2 parkeringskontrakt nytecknats. Samtliga till bättre hyresnivåer jämfört med de tidigare.

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.

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.

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 (vilande) som i sin tur är ägare till det fastighetsägande företaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Samtliga företag i koncernstrukturen är helägda. Koncernens företag äger inga andelar i intresseföretag.

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 bl.a. genom att tillskapa nya byggrätter.

FASTIGHETSVÄRDEN

Koncernens fastighet har av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 112 mkr.

Fastigheternas bokförda värde i koncernen, efter genomförd omvärdering, per rapportdagen uppgick till 112 mkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Genom beslutet i Exploateringsnämnden 14 juni i år hålls den tidigare kommunicerade tidplanen med överlämnandet av ärendet till Stadsbyggnadsnämnden hösten 2018. Förväntat beslut i Stadsfullmäktige årsskiftet 2019-2020 om slutligt antagande av detaljplanen.

Beslutet i Exploateringsnämnden, och tecknat avtal med SLL, bedöms reducera detaljplanerisken avsevärt.

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

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter för första halvåret 2018 uppgick till 3 859 tkr. Intäkterna avser hyresintäkter från fastigheten Högsätra 10.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för första halvåret 2018 uppgick till 559 tkr (1 685 tkr).

Resultatet efter skatt för första halvåret 2018 uppgick till -3 319 tkr (-2 202 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 1 635 tkr (737 tkr).

Soliditeten var den 30 juni 2018 0,14 % (0,07 %).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under första halvåret 2018 till -3 319 tkr (-2 202 tkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten har belastats av räntor från fastighetsförvärvskrediter med -3 881 tkr (-3 887 tkr)

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 tkr (-571 tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 tkr (6 515 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida med till 3 293 tkr (3 754 tkr).

Uppskjuten skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skatteskuld per 2017-12-31 uppgående till 1 661 tkr (0 tkr). Den uppskjutna skatteskulden emanerar uteslutande från redovisade orealiserade värdeförändringar i fastigheten Högsätra 10 om 7 553 tkr (0 tkr).

Koncernen redovisar ingen uppskjuten skattefordran på ackumulerade underskott då det är osäkert om denna kan komma att kunna utnyttjas i närtid.

Andra temporära skillnader än ovan nämnda 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 ursprungligt 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 detaljplanprocessen avses täckas dels via löpande förvaltningsresultat men också dels genom tillskott från ägaren.

Diskussioner kring re-finansiering av obligationen har inletts och ledningen bedömer utsikterna som goda för att en re-finansiering sker under året.

Personal

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

MODERFÖRETAGET

Moderföretagets förvaltningsresultat uppgick under första halvåret 2018 till 26 tkr (-88 kr).

Resultatet före skatt uppgick till 26 tkr (-88 tkr).

Kassa och likvida medel vid rapportperiodens utgång den 30 juni 2018 var 1 490 tkr (1 403 tkr).

Moderföretagets egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 5 342 tkr (5 564 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 ett fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för företagets fortsatta utveckling att projektet 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 fördras. Skulle något av ovanstående realiseras skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sätra Förvaltnings verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Transaktioner med närstående

Under 2018 har, från ett av VD helägt företag, 400 tkr fakturerats dotterföretag i Sättrakoncernen för leverans av ekonomisk och administrativ förvaltning.

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. De redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpats överensstämmer med dem som tillämpats i årsredovisningen 2017 med undantag för de nya och ändrade standarder och tolkningar som framgår nedan. Även de uppskattningar och bedömningar som gjorts i halvårsrapporten är detsamma som de som tillämpades i årsredovisningen för 2017.

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Denna rapport har inte varit föremål för revision av koncernens revisor. Rapporten avser första halvåret 2018.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som trädde i kraft 1 januari 2018. Dessa nya standarder är IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 9 Finansiella instrument. Koncernens intäkter avser uteslutande hyresintäkter vilka redovisas enligt IAS 7 Leasingavtal. Intäkterna ligger därmed utanför tillämpningsområdet för IFRS 15 och påverkar således inte koncernens finansiella rapporter. Koncernens finansiella tillgångar består huvudsakligen av hyresfordringar och likvida medel. IFRS 9 innehåller en ny modell för att beräkna förväntade kreditförluster. Den nya modellen för beräkningen av förväntade kreditförluster har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och egna kapital.

IFRS 16

From räkenskapsåret som börjar den 1 januari 2019 ska IFRS 16 tillämpas avseende redovisningen av leasing. Eftersom företaget endast är leasegivare så kommer denna standard inte att leda till några väsentliga effekter i företagets redovisning. Företagsledningen har ännu inte helt bedömt effekterna av standarden och kan därför inte ge kvantifierad information.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké	28 februari 2019
Årsredovisning	30 april 2019
Årsstämma	22 maj 2019

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	01.01.18	01.01.17	01.01.17
Belopp i kr	30.06.18	31.12.17	30.06.17
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyresintäkter	3.858.783	8.203.215	3.858.357
Summa Intäkter	3.858.783	8.203.215	3.858.357
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	-596.613	-1.649.006	-851.521
Driftnetto	3.262.170	6.554.209	3.006.836
<i>Administrationskostnader</i>			
	-2.703.390	-2.594.464	-1.321.600
Förvaltningsresultat	558.780	3.959.745	1.685.236
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	3.441	–	–
Finansiella kostnader	-3.881.235	-7.836.246	-3.887.388
	-3.877.794	-7.836.246	-3.887.388
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	–	7.552.631	–
Resultat efter värdeförändringar	-3.319.014	3.676.130	-2.202.152
<i>Uppskjuten skatt</i>			
		-1.661.579	–
Resultat efter skatt	-3.319.014	2.014.551	-2.202.152
Övrigt totalt resultat		–	–
Periodens totalresultat	-3.319.014	2.014.551	-2.202.152
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-3.319.014	2.014.551	-2.202.152

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	30.06.18	31.12.17	30.06.17
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	112.000.000	112.000.000	104.191.692
Summa Materiella anläggningstillgångar	112.000.000	112.000.000	104.191.692
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	1.894.522	2.082.936	–
Övriga kortfristiga fordringar	221.117	274.076	918.035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79.686	49.274	24.068
Kassa och bank	3.292.528	2.998.044	3.753.799
Summa Omsättningstillgångar	5.487.853	5.404.330	4.695.902
Summa Tillgångar	117.487.853	117.404.330	108.887.594
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500.000	500.000	500.000
Övrigt tillskjutet kapital	5.500.000	5.500.000	2.500.000
Balanserat resultat	-1.046.283	-3.060.834	-60.834
Årets resultat	-3.319.014	2.014.551	-2.202.152
Summa Eget kapital , hänförligt till moderföretagets aktieägare	1.634.703	4.953.717	737.014
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	–	55.000.000	55.000.000
Långfristiga räntebärande skulder	47.000.000	47.000.000	47.000.000
Långfristig skuld till koncernbolag utanför denna koncern	250	1.668.250	2.233.650
Uppskjuten skatteskuld	1.661.579	1.661.579	–
Andra långfristiga skulder	1.050.022	809.310	–
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	49.711.851	106.139.139	104.233.650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	55.000.000	–	–
Leverantörsskulder	1.271.562	192.172	377.986
Förskott från kunder	–	120.000	–
Övriga skulder	5.375.870	1.363.945	1.052.628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4.493.865	4.635.357	2.486.316
Summa Kortfristiga skulder	66.141.297	6.311.474	3.916.930
Summa Eget kapital och skulder	117.487.851	117.404.330	108.887.594

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500.000	4.000.000	-3.060.834	1.439.166
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott		1.500.000		1.500.000
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	–	1.500.000	–	1.500.000
Periodens resultat			2.014.551	2.014.551
Eget kapital 2017-12-31	500.000	5.500.000	-1.046.283	4.953.717
Ingående Eget kapital 2018-01-01	500.000	5.500.000	-1.046.283	4.953.717
Erhållna aktieägartillskott		–		0
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	–	–	–	0
Periodens resultat			-3.319.014	-3.319.014
Eget kapital 2018-06-30	500.000	5.500.000	-4.365.297	1.634.703

KONCERNENS KASSAFLÖDE	01.01.18	01.01.17	01.01.17
Belopp i kr	30.06.18	31.12.17	30.06.17
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	558.780	3.959.745	1.685.236
Finansiella poster	-3.877.794	-7.836.246	-3.887.388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	–
Betald skatt	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3.319.014	-3.876.501	-2.202.152
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	210.961	-1.124.975	-761.938
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	3.402.537	1.537.308	–
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3.613.498	412.333	-761.938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294.484	-3.464.168	-2.964.090
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i aktier	–	–	-571.170
Investeringar i fastigheter	–	-826.847	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-826.847	-571.170
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskjutet från ägaren	–	1.500.000	–
Upptagna lån	–	5.015.000	6.515.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	6.515.000	6.515.000
Periodens kassaflöde	294.484	2.223.985	2.979.740
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	2.998.044	774.059	774.059
Likvida medel vid periodens slut	3.292.528	2.998.044	3.753.799

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	01.01.18	01.01.17	01.01.17
Belopp i kr	30.06.18	31.12.17	30.06.17
Summa Intäkter	–	–	–
Driftnetto	–	–	–
<i>Administrationskostnader</i>	25.926	-315.852	-87.628
Förvaltningsresultat	25.926	-315.852	-87.628
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	2.705.678	5.500.000	2.750.000
Finansiella kostnader	-2.705.678	-5.520.122	-2.750.122
	–	-20.122	-122
Resultat före skatt	25.926	-335.974	-87.750
<i>Skatter</i>	–	–	–
Resultat efter skatt	25.926	-335.974	-87.750
Periodens totalresultat	25.926	-335.974	-87.750

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	30.06.18	31.12.17	30.06.17
Tillgångar	30.06.18	31.12.17	30.06.17
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	–	–	–
Andelar i koncernföretag	10.550.000	10.550.000	5.550.000
Summa Finansiella tillgångar	10.550.000	10.550.000	5.550.000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	23.674	34	460.652
Kassa och bank	1.490.070	69.724	1.403.426
Fordringar hos koncernbolag	55.824.438	53.118.760	75.265.833
Summa Omsättningstillgångar	57.338.182	53.188.518	77.129.911
Summa Tillgångar	67.888.182	63.738.518	82.679.911
Eget kapital och skulder	30.06.18	31.12.17	30.06.17
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500.000	500.000	500.000
Balanserat resultat	4.816.233	5.152.206	5.152.206
Årets resultat	25.926	-335.974	-87.750
Summa Eget kapital	5.342.159	5.316.232	5.564.456
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	–	55.000.000	55.000.000
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	250	1.668.250	1.668.250
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	250	56.668.250	56.668.250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	4.443.000	–	18.705.872
Övriga skulder	1.775.000	400.000	400.000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.327.773	1.354.036	1.341.333
Summa Kortfristiga skulder	7.545.773	1.754.036	20.447.205
Summa Eget kapital och skulder	12.888.182	63.738.518	82.679.911

FÖRÄNDRING I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500.000	4.000.000	-347.794	4.152.206
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott		1.500.000		1.500.000
<i>Summa transaktioner med ägare</i>		<i>1.500.000</i>	<i>-</i>	<i>1.500.000</i>
Periodens resultat			-335.974	-335.974
Eget kapital 2017-12-31	500.000	5.500.000	-683.768	5.316.232
Ingående Eget kapital 2018-01-01	500.000	5.500.000	-683.768	5.316.232
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott				0
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Periodens resultat			25.926	25.926
Eget kapital 2018-06-30	500.000	5.500.000	-657.842	5.342.158

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	01.01.18	01.01.17	01.01.17
Belopp i kr	30.06.18	31.12.17	30.06.17
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	25.926	-315.852	-87.628
Finansiella poster	–	-20.122	-122
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	–
Betald skatt	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25.926	-335.974	-87.750
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-4.397.317	19.737.039	2.214.348
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	5.791.737	-13.608.169	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1.394.420	6.128.870	2.214.348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1.420.346	5.792.896	2.126.598
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering/försäljning i dotterbolag	–	-7.500.000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-7.500.000	-2.500.000
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskott från ägaren	–	1.500.000	–
Upptagna lån	–	225.000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	1.725.000	1.725.000
Periodens kassaflöde	1.420.346	17.896	1.351.598
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	69.724	51.828	51.828
Likvida medel vid periodens slut	1.490.070	69.724	1.403.426

Stockholm den 31 augusti 2018



För styrelsen,
Curt Ahnström, vd

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