

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari– 30 juni 2019

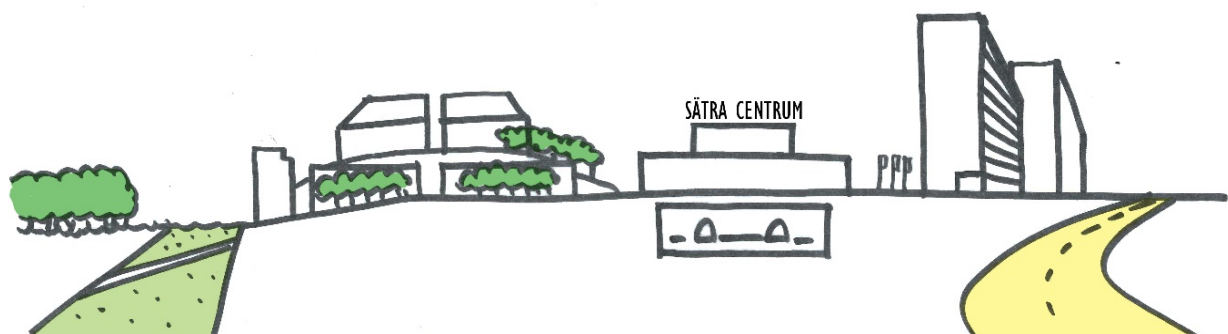


Bild: Sätra Centrum

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari– 30 juni 2019,

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

- Koncernens nettoomsättning under första halvåret 2019 uppgick till 5 552 tkr (3 859 tkr).
- Driftnettot under första halvåret 2019 uppgick till 2 283 tkr (3 262 tkr).
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) för första halvåret 2019 uppgick till -5 517 tkr (559 tkr). Detta är till stor del resultat av pågående detaljplanearbete.
- Resultat efter skatt för första halvåret 2019 uppgick till -9 346 tkr (-3 319 tkr).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE och kommentarer till utvecklingen

Under rapportperioden

- I maj upptogs nytt lån hos Erik Penser Bank om 90 MSEK. I samband med detta löstes det tidigare lånet om 47 MSEK.
- Beslut på fordringshavarmöte att ge bolaget en option att förlänga det befintliga Obligationslånet om 55 MSEK med 15 månader till 6 januari 2021. Det beslutades också att bolaget kan inlösa befintlig obligation om 55 MSEK när som helst under obligationens löptid. Arbetet med att utarbeta ett prospekt för en ersättning till befintlig obligation med en lägre ränta och något högre belopp har på börjats och förväntas få Finansinspektionens godkännande i juli 2019.
- Två hyreskontrakt har under rapportperioden tecknats med nya hyresgäster.

Efter rapportperioden

- Finansinspektionen har godkänt prospekt om upptagande av nytt obligationslån om 60 MSEK till en ränta om 9% per annum i juli 2019. Obligationens löptid är 18+6 månader.
- Emissionsdag för obligationen är 27 augusti 2019.
- Bolaget har för avsikt att lösa det befintliga obligationslånet om 55 MSEK i samband med att det nya obligationslånet tas upp.
- Obligationen kommer att noteras på NGM Nordic Derivatives Exchange.
- Likviditetsgarant för obligationen är Mangold Fondkommission AB.

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 pågående 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 i september 2018, av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 114 mkr.

Fastigheternas bokförda värde i koncernen, efter genomförd omvärdering, per rapportdagen uppgick till 114 mkr.

Värdet av pågående detaljplaneprojekt med ingående byggrätter har inte redovisats i koncernens balansräkning. Ett värdeutlåtande från september 2018 ger vid handen ett värde efter avdrag för friköpspriset för tomträtter på ca 42,5 mkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Genom beslutet i Exploateringsnämnden 14 juni 2018 samt antagandet av förslaget i Stadsbyggnadsnämnden 2019-02-14 hålls den tidigare kommunicerade tidplanen med ett antagande i Stadsfullmäktige 2020.

Beslutet i Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden 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 2019 uppgick till 5 552 tkr (3 859 tkr). Intäkterna avser hyresintäkter från fastigheten Högsätra 10 samt ersättning för förlorade hyresintäkter etc. p.g.a. brand i undercentral.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för första halvåret 2019 uppgick till -5 517 tkr (559 tkr).

Resultatet efter skatt för första halvåret 2019 uppgick till -9 346 tkr (-3 319 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till -8 834 tkr (1 635 tkr).

Soliditeten var den 30 juni 2019 - 5,9 % (0,14 %).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under andra halvåret 2018 till -9 346 tkr (-3 319 tkr).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har belastats av räntor från fastighetsförvärvskrediter med -3 828 tkr (-3 881 tkr) samt nedlagda detaljplanekostnader - 2 768 tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 tkr för första halvåret 2019 (0 tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 41 258 tkr för första halvåret 2019 (0 tkr). Detta pga refinansiering och utökat lån hos Erik Penser Bank.

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 11 025 tkr (3 293 tkr).

Uppskjuten skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skatteskuld per 2018-12-31 uppgående till 1 666 tkr (1 662 tkr). Den uppskjutna skatteskulden emanerar uteslutande från redovisade orealiserade värdeförändringar i fastigheten Högsätra 10 om 8 087 tkr (7 553 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 90 000 tkr. Banklånets villkor är STIBOR 90 dagar + 5%, dock lägst 5%. Lånet betalades ut i maj 2019 och förfaller till betalning 2021-12-31.

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 detaljplaneprocessen avses täckas dels via löpande förvaltningsresultat, re-finansiering av lån och obligation, samt genom tillskott från ägaren.

Personal

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

MODERFÖRETAGET

Moderföretagets förvaltningsresultat uppgick under första halvåret 2019 till -161 tkr (26 kr).

Resultatet före skatt uppgick till -161 tkr under första halvåret 2019 (26 tkr).

Kassa och likvida medel vid rapportperiodens utgång den 30 juni 2019 var 91 tkr (1 491 tkr).

Moderföretagets egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 4 966tkr (5 342 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 samt också finansiering av projektet. 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.

Transaktioner med närstående

Under första halvåret 2019 har, från ett av VD helägt företag, 2 336 tkr fakturerats dotterföretag i Sättrakoncernen för projektledning av detaljplan, uthyrning samt 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 2018 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 2018.

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Denna rapport har inte varit föremål för revision av koncernens revisor. Rapporten avser första halvåret 2019.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

IFRS 16

From räkenskapsåret som börjar den 1 januari 2019 ska IFRS 16 tillämpas avseende redovisningen av leasing. Eftersom företaget endast är leasinggivare så kommer denna standard inte att leda till några väsentliga effekter i företagets redovisning.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké	28 februari 2020
Årsredovisning	30 april 2020 (publiceras på www.satraförvaltning.se)
Årsstämma	22 maj 2020

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	01.01.19	01.01.18	01.01.18
Belopp i kr	30.06.19	31.12.18	30.06.18
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyresintäkter	3.693.517	8.481.256	3.858.783
Övrig rörelseintäkt	1.858.295	1.857.482	
Summa Intäkter	5.551.812	10.338.738	3.858.783
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	-3.268.738	-4.443.246	-596.613
Driftnetto	2.283.074	5.895.492	3.262.170
<i>Administrationskostnader</i>			
	-7.800.565	-3.001.729	-2.703.390
Förvaltningsresultat	-5.517.491	2.893.763	558.780
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	1	5.603	3.441
Finansiella kostnader	-3.828.741	-7.871.354	-3.881.235
	-3.828.740	-7.865.751	-3.877.794
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	–	534.503	–
Resultat efter värdeförändringar	-9.346.231	-4.437.485	-3.319.014
<i>Uppskjuten skatt</i>			
	–	-4.370	–
Resultat efter skatt	-9.346.231	-4.441.855	-3.319.014
Övrigt totalt resultat			
Periodens totalresultat	-9.346.231	-4.441.855	-3.319.014
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-9.346.231	-4.441.855	-3.319.014

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	30.06.19	31.12.18	30.06.18
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	114.000.000	114.000.000	112.000.000
Summa Materiella anläggningstillgångar	114.000.000	114.000.000	112.000.000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyes- och kundfordringar	3.175.283	2.527.069	1.894.522
Fordringar koncernbolag utanför denna koncern	17.384.200		
Övriga kortfristiga fordringar	1.867.479	170.123	221.117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84.680	891.275	79.686
Kassa och bank	11.024.980	1.782.068	3.292.528
Summa Omsättningstillgångar	33.536.622	5.370.535	5.487.853
Summa Tillgångar	147.536.622	119.370.535	117.487.853
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500.000	500.000	500.000
Övrigt tillskjutet kapital	5.748.394	5.748.394	-5.248.394
Balanserat resultat	-5.736.529	-1.294.675	9.702.113
Årets resultat	-9.346.231	-4.441.855	-3.319.014
Summa Eget kapital , hänförligt till moderföretagets aktieägare	-8.834.366	511.864	1.634.705
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	55.000.000	–	55.000.000
Långfristiga räntebärande skulder	90.375.000	–	47.000.000
Långfristig skuld till koncernbolag utanför denna koncern	1.433.250	3.550.250	250
Uppskjuten skatteskuld	1.665.949	1.665.949	1.661.579
Andra långfristiga skulder	732.022	836.022	1.050.022
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	149.206.221	6.052.221	104.711.851
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån		55.000.000	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		47.000.000	
Leverantörsskulder	1.854.954	2.055.027	1.271.562
Förskott från kunder	–	–	–
Skuld till koncernbolag utanför denna koncern	–	3.550.000	–
Övriga skulder	3.667.772	1.490.153	5.375.870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.642.041	3.711.270	4.493.865
Summa Kortfristiga skulder	7.164.767	112.806.450	11.141.297
Summa Eget kapital och skulder	147.536.622	119.370.535	117.487.853

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2018-01-01	500.000	5.748.394	-1.294.677	4.953.717
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott				0
Periodens resultat			-4.441.852	-4.441.852
Eget kapital 2018-12-31	500.000	5.748.394	-5.736.529	511.865
Ingående Eget kapital 2019-01-01	500.000	5.748.394	-5.736.529	511.865
Erhållna aktieägartillskott		-		0
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	0
Periodens resultat			-9.346.231	-9.346.231
Eget kapital 2019-06-30	500.000	5.748.394	-15.082.760	-8.834.366

KONCERNENS KASSAFLÖDE	01.01.19	01.01.18	01.01.18
Belopp i kr	30.06.19	31.12.18	30.06.18
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	-5.517.491	2.893.763	558.780
Finansiella poster	-3.828.740	-7.865.751	-3.877.794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	–
Betald skatt	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9.346.231	-4.971.988	-3.319.014
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-18.923.175	-1.182.181	210.961
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	-3.745.682	4.494.978	3.402.537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-22.668.857	3.312.797	3.613.498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32.015.088	-1.659.191	294.484
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i aktier	–	–	–
Investeringar i fastigheter	–	-1.465.497	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-1.465.497	–
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskjutet från ägaren	–	–	–
Upptagna lån	41.258.000	1.882.000	–
Övriga förändringar	–	26.712	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41.258.000	1.908.712	–
Periodens kassaflöde	9.242.912	-1.215.976	294.484
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	1.782.068	2.998.044	2.998.044
Likvida medel vid periodens slut	11.024.980	1.782.068	3.292.528

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	01.01.19	01.01.18	01.01.18
Belopp i kr	30.06.19	31.12.18	30.06.18
Summa Intäkter	–	–	–
Driftnetto	–	–	–
<i>Administrationskostnader</i>	-160.930	-168.064	25.926
Förvaltningsresultat	-160.930	-168.064	25.926
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	2.750.000	5.500.000	2.705.678
Finansiella kostnader	-2.750.323	-5.520.421	-2.705.678
	-323	-20.421	–
Resultat före skatt	-161.253	-188.485	25.926
<i>Skatter</i>	–	–	–
Resultat efter skatt	-161.253	-188.485	25.926
Periodens totalresultat	-161.253	-188.485	25.926

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	30.06.19	31.12.18	30.06.18
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	–	–	–
Andelar i koncernföretag	10.550.000	10.550.000	10.550.000
Summa Finansiella tillgångar	10.550.000	10.550.000	10.550.000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	30.034	34	23.674
Kassa och bank	91.197	1.565.025	1.490.070
Fordringar hos koncernbolag	61.368.760	58.618.760	55.824.438
Summa Omsättningstillgångar	61.489.991	60.183.819	57.338.182
Summa Tillgångar	72.039.991	70.733.819	67.888.182
Eget kapital och skulder	30.06.19	31.12.18	30.06.18
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500.000	500.000	500.000
Balanserat resultat	4.627.749	4.816.233	4.816.233
Årets resultat	-161.253	-188.485	25.926
Summa Eget kapital	4.966.496	5.127.748	5.342.159
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	–	–	55.000.000
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	1.433.250	3.550.250	250
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	1.433.250	3.550.250	55.000.250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	55.000.000	55.000.000	–
Leverantörsskulder	2.500	19.488	–
Skulder till koncernföretag	8.836.500	5.253.000	4.443.000
Övriga skulder	417.912	400.000	1.775.000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.383.333	1.383.333	1.327.773
Summa Kortfristiga skulder	65.640.245	62.055.821	7.545.773
Summa Eget kapital och skulder	72.039.991	70.733.819	67.888.182

FÖRÄNDRING I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2018-01-01	500.000	5.500.000	-683.768	5.316.232
Erhållna aktieägartillskott		–		0
<i>Summa transaktioner med ägare</i>		–	–	–
Periodens resultat			-188.485	-188.485
Eget kapital 2018-12-31	500.000	5.500.000	-872.253	5.127.748
Ingående Eget kapital 2019-01-01	500.000	5.500.000	-872.253	5.127.748
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott				0
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	–	–	–	–
Periodens resultat			-161.253	-161.253
Eget kapital 2019-06-30	500.000	5.500.000	-1.033.506	4.966.495

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	01.01.19	01.01.18	01.01.18
Belopp i kr	31.12.18	31.12.18	30.06.18
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	-160.930	-168.064	25.926
Finansiella poster	-323	-20.421	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-161.253	-188.485	25.926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-2.780.000	-5.500.000	-4.397.317
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	1.467.425	7.183.786	5.791.737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1.312.575	1.683.786	1.394.420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1.473.828	1.495.301	1.420.346
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering/försäljning i dotterbolag	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	–
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskott från ägaren	–	–	–
Upptagna lån	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	–	–
Periodens kassaflöde	-1.473.828	1.495.301	1.420.346
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	1.565.025	69.724	69.724
Likvida medel vid periodens slut	91.197	1.565.025	1.490.070

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.

Stockholm den 30 augusti 2019



Styrelsen,
Curt Ahnström, vd



Sandra Marffy, ledamot



Pontus Pyk, ledamot

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