

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016

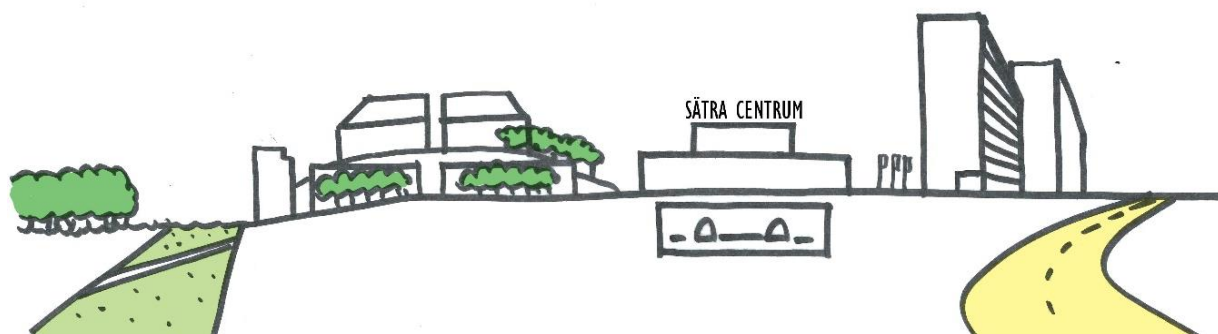


Bild: Sätra Centrum

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 787 tkr
- Driftnettot uppgick till 1 365 tkr
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 49 kr
- Resultat efter skatt uppgick till -3 053 tkr

Då moderföretaget startades i juni 2015 saknas jämförelsetal för hela motsvarande period föregående år. Koncernens fastighetsverksamhet startades i oktober 2016 genom förvärv av fastighetsägande företag. Redovisade uppgifter per 2015-12-31 i resultat- och balansräkningar och kassaflöden avser således endast andra halvåret 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden

- I augusti 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.
- Koncernen har fattat beslut om att genomföra en intern fusion mellan dotterföretagen Hultet Ett Fastighets AB och Sätra Centrum Fastigheter AB med Sätra Centrum Fastigheter AB som övertagande företag. Fusionen beräknas vara slutligt genomförd under första kvartalet 2017.
- Ägaren till Sätra Förvaltnings AB, Curt Ahnström Invest AB beslutade 2016-12-31, i syfte att stärka koncernen finansiellt, att tillskjuta kapital om 3 mkr genom att omvandla långfristiga fordringar till aktieägartillskott.

Efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperioden.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Koncernen består förutom av moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ), av helägda dotterföretagen Memmingsborg Ett AB som är ägare till Hultet Ett Fastighets AB som i sin tur är ägare till det fastighetsägande företaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Samtliga företag i

koncernstrukturen är helägda. Dotterföretagen 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 105 000 tkr. Fastigheternas bokförda värde i koncernen per rapportdagen uppgick till 104 mkr.

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 kommer inledningsvis att, efter försäljning av tomträtten Djursätra 3, utgöras av tomträtten Högsätra 10. Högsätra 10 utgörs av centrumanläggningen Sätra Centrum. Det kommande detaljplanarbetet syftar till att förbereda för en omdaning av både området kring Sätra Centrum och själva centrumanläggningen bla genom att tillskapa nya byggrätter.

Därutöver pågår diskussioner med Stockholms stad om att bygga ytterligare cirka 20 000 kvadratmeter bostäder på Högsätrafastigheten, fördelat på cirka 300 nya lägenheter. Ingen ny detaljplan har ännu vunnit laga kraft.

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 för år 2016 och hyrorna är satta därefter.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Information om förvärvet av fastigheterna och dess påverkan på koncernens likviditet

I oktober 2016 förvärvades fastigheten Högsätra 10 till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 mkr och fastigheten Djursätra 3 om 42 mkr. Fastigheten Djursätra 3 avyttrades omgående till ett överenskommet fastighetsvärde om 46,5 mkr. Den uppkomna vinsten vid försäljningen av aktierna i det fastighetsägande företaget till Högsätra 10 har gottskrivits i sin helhet koncernens resultat 2016.

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

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter för helåret 2016 uppgick till 1 787 tkr. Intäkterna avser hyresintäkter från fastigheten Högsätra 10 efter förvärvet, dvs endast perioden 7 oktober 2016 – 31 december 2016.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för helåret 2016 uppgick till 49 tkr.

Resultatet efter skatt för helåret 2016 uppgick till -3 052 kr.

I resultatet efter skatt ingår en uppkommen reavinst från försäljningen av fastigheten Djursätra 3 om 4,5 mkr.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 1 439 tkr.

Soliditeten var den 31 december 2016 1,4%.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under helåret 2016 till 1 241 tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under helåret 2016 till -103 620 tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var under helåret 2016 103 103 tkr.

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida med till 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 inledningsvis upp ett onoterat obligationslån om 11 000 tkr. Obligationen har amorteras och ersatts av ett nytt 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 42 210 tkr. Banklånets villkor är STIBOR 90 dagar + 5%, dock lägst 5%.

I samband med tillträdet av Sätra Centrum kommer koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv att uppgå 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 genom tillskott från ägaren.

Personal

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

MODERFÖRETAGET

Moderföretagets intäkter uppgick under helåret 2016 till 0 kr.

Resultatet före skatt uppgick under helåret 2016 till -340 tkr.

Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2016 var 52 tkr.

Moderföretagets egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 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 fördras. 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 EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34.

Rapporten avser helåret 2016 med begränsad ledning avseende jämförelsetal från 2015 då företaget startades i juni 2015 för såväl koncernen som moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning	28 april 2017
Årsstämma	19 maj 2017
Delårsrapport första halvåret	31 augusti 2017
Bokslutskommuniké	28 februari 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	2016-01-01	2015-06-02
Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hyresintäkter	1 787 278	–
Summa Intäkter	1 787 278	–
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift- och underhållskostnader	-422 280	–
Driftnetto	1 364 998	–
<i>Administrationskostnader</i>	-1 315 814	-8 000
Förvaltningsresultat	49 184	-8 000
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	4 539 513	–
Finansiella kostnader	-7 641 531	–
	-3 102 018	–
Resultat före skatt	-3 052 834	-8 000
Skatt	–	–
Resultat efter skatt	-3 052 834	-8 000
Övrigt totalt resultat	–	–
Periodens totalresultat	-3 052 834	-8 000
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-3 052 834	-8 000

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	2016-12-31	2015-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	103 620 522	–
Summa Finansiella anläggningstillgångar	103 620 522	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra Långfristiga fordringar	–	5 000 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar	–	5 000 000
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar	1 229 167	–
Övriga kortfristiga fordringar	12 644	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 500	–
Kassa och bank	774 059	50 000
Summa Omsättningstillgångar	2 055 370	50 000
Summa Tillgångar	105 675 892	5 050 000
Eget kapital och skulder	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	50 000
Balanserat resultat	3 992 000	–
Årets resultat	-3 052 834	-8 000
Summa Eget kapital , hänförligt till moderföretagets akiteägare	1 439 166	42 000
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	55 000 000	–
Långfristiga räntebärande skulder	42 210 000	5 000 000
Andra långfristiga skulder	1 443 250	–
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	98 653 250	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	616 965	–
Övriga skulder	1 383 818	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 582 693	8 000
Summa Kortfristiga skulder	5 583 476	8 000
Summa Eget kapital och skulder	105 675 892	5 050 000

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2015-06-02	50 000			50 000
Periodens resultat			-8 000	-8 000
Eget kapital 2015-12-31	50 000		-8 000	42 000
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
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>450 000</i>	<i>4 000 000</i>	<i>-</i>	<i>4 450 000</i>
Periodens resultat			-3 052 834	-3 052 834
Eget kapital 2016-12-31	500 000	4 000 000	-3 060 834	1 439 166

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2016-01-01	2015-06-02
Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-3 052 834	-8 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Betald skatt	–	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	-3 052 834	-8 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 294 165	8 000
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	1 241 331	–
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-103 620 522	-5 000 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	103 103 250	5 050 000
<i>Periodens kassaflöde</i>	724 059	50 000
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	50 000	–
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	774 059	50 000

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2016-01-01	2015-06-02
Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Driftnetto</i>	–	–
<i>Administrationskostnader</i>	-339 794	-8 000
<i>Förvaltningsresultat</i>	-339 794	-8 000
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	6 736 458	–
Finansiella kostnader	-6 736 458	–
	–	–
Resultat före skatt	-339 794	-8 000
<i>Skatt</i>	–	–
<i>Resultat efter skatt</i>	-339 794	-8 000
Periodens totalresultat	-339 794	-8 000

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	2016-12-31	2015-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	–	5 000 000
Aktier i dotterbolag	3 050 000	–
Summa Finansiella tillgångar	3 050 000	5 000 000
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kassa och bank	51 828	50 000
Fordringar hos koncernbolag	72 855 833	–
Summa Omsättningstillgångar	72 907 661	50 000
Summa Tillgångar	75 957 661	5 050 000
Eget kapital och skulder	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	50 000
Balanserat resultat	3 992 000	–
Periodens resultat	-339 794	-8 000
Summa Eget kapital	4 152 206	42 000
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	55 000 000	–
Långfristiga räntebärande skulder	–	5 000 000
Övriga skulder	1 443 250	–
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	56 443 250	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernbolag	13 620 872	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 741 333	8 000
Summa Kortfristiga skulder	15 362 205	8 000
Summa Eget kapital och skulder	75 957 661	5 050 000

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2015-06-02	50 000			50 000
Periodens resultat			-8 000	-8 000
Eget kapital 2015-12-31	50 000		-8 000	42 000
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

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2016-01-01	2015-06-02
Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-339 794	-8 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-339 794	-8 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 037 500	8 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697 706	
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	1 950 000	-5 000 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-2 645 878	5 050 000
Periodens kassaflöde	1 828	50 000
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	50 000	–
Likvida medel vid periodens slut	51 828	50 000

Stockholm den 28 februari 2017



För styrelsen,
Curt Ahnström, vd

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