

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 juli – 31 december 2018
SAMT HELÅRET 2018

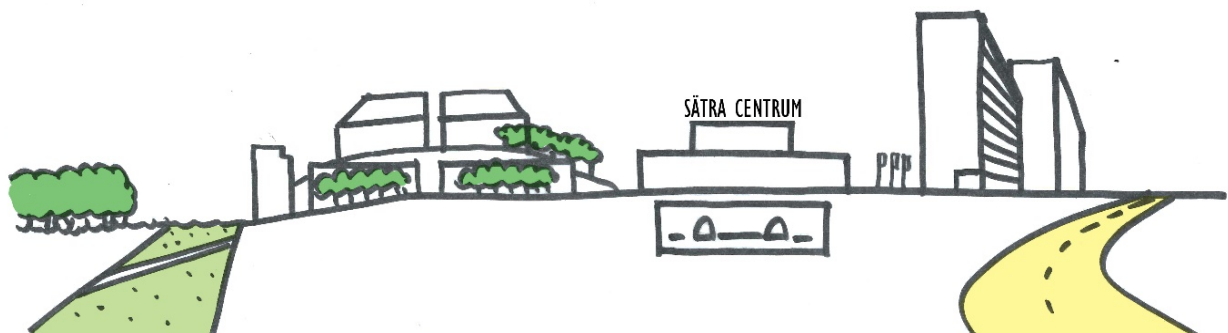


Bild: Sätra Centrum

Sätra Förvaltnings AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 juli – 31 december 2018, SAMT HELÅRET 2018

1 JULI- 31 DECEMBER 2018

- Koncernens nettoomsättning under andra halvåret 2018 uppgick till 4 622 tkr och för helåret 8 481 tkr (8 203 tkr).
- Driftnettot under andra halvåret 2018 uppgick till 2 633 tkr och för helåret 5 895 tkr (6 554 tkr).
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) för andra halvåret 2018 uppgick till 2 335 tkr och för helåret 2 894 tkr (3 960 tkr).
- Resultat efter skatt för andra halvåret 2018 uppgick till – 1 123 tkr och för helåret – 4 442 tkr (2 014 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.
- 6 hyreskontrakt har under rapportperioden tecknats med nya hyresgäster.
- Under perioden har vattenläcka samt brand i undercentral påverkat resultatet.

Efter rapportperioden

- Start-PM för detaljplanen har antagits i Stadsbyggnadsnämnden 2019-02-14.
- Tidplanen från Stockholm Stad för detaljplanen;
 - Samråd augusti 2019
 - Granskning augusti 2020
 - Antagande december 2020

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 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 i år 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 andra halvåret 2018 uppgick till 6 480 tkr och för helåret till 10 339 tkr (8 203 tkr). Intäkterna avser hyresintäkter från fastigheten Högsätra 10 samt ersättning för förlorade hyresintäkter etc. p.g.a. vattenläcka och brand i undercentral.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för andra halvåret 2018 uppgick till 2 335 tkr och för helåret 2 893 tkr (3 960 tkr).

Resultatet efter skatt för första halvåret 2018 uppgick till -1 123 tkr och för helåret -4 442 tkr (2 014 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 512 tkr (4 953 tkr).

Soliditeten var den 31 december 2018 0,4 % (4,2 %).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under andra halvåret 2018 till -1 653 tkr och för helåret 2018 till -4 972 tkr (-3 464 tkr).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har belastats av räntor från fastighetsförvärvskrediter med -3 990 tkr för andra halvåret 2018 och för helåret med -7 871 tkr (-7 836 tkr)

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 465 tkr för både andra halvåret och helåret 2018 (-826 tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 909 tkr för både andra halvåret och helåret 2018 (1 908 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida med till 1 782 tkr (2 998 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 ny bankfinansiering från Penser Bank om 90 000 tkr. Kreditbeslut togs 2019-02-26. Banklånets villkor är STIBOR 90 dagar + 5%, dock lägst 5%. Lånet löper till och med 2020-12-30.

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, den nya re-finansieringen av lån från Penser Bank 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 andra halvåret 2018 till -194 tkr och under helåret -168 tkr (-315 kr).

Resultatet före skatt uppgick till -214 tkr under andra halvåret och under helåret till -188tkr (-335 tkr).

Kassa och likvida medel vid rapportperiodens utgång den 31 december 2018 var 1 565 tkr (70 tkr).

Moderföretagets egna kapital uppgick den 31 dec 2018 till 5 128tkr (5 316 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 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, 870 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 andra 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 leasinggivare så kommer denna standard inte att leda till några väsentliga effekter i företagets redovisning.

Kommande informationstillfällen

Årsredovisning	30 april 2019 (publiceras på www.satraförvaltning.se)
Årsstämma	22 maj 2019
Delårsrapport första halvåret	31 augusti 2019

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	01.01.18	01.07.18	01.01.17	01.07.17
Belopp i kr	31.12.18	31.12.18	31.12.17	31.12.17
Intäkter				
<i>Nettoomsättning</i>				
Hyresintäkter	8.481.256	4.622.473	8.203.215	4.344.858
Övrig rörelseintäkt	1.857.482	1.857.482	–	–
Summa Intäkter	10.338.738	6.479.955	8.203.215	4.344.858
<i>Fastighetskostnader</i>				
Drift- och underhållskostnader	-4.443.246	-3.846.633	-1.649.006	-797.485
Driftnetto	5.895.492	2.633.322	6.554.209	3.547.373
<i>Administrationskostnader</i>	-3.001.729	-298.339	-2.594.464	-1.272.864
Förvaltningsresultat	2.893.763	2.334.983	3.959.745	2.274.509
<i>Finansiella poster</i>				
Finansiella intäkter	5.603	2.162	–	–
Finansiella kostnader	-7.871.354	-3.990.119	-7.836.246	-3.948.858
	-7.865.751	-3.987.957	-7.836.246	-3.948.858
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	534.503	534.503	7.552.631	7.552.631
Resultat efter värdeförändringar	-4.437.485	-1.118.471	3.676.130	5.878.282
<i>Uppskjuten skatt</i>	-4.370	-4.370	-1.661.579	-1.661.579
Resultat efter skatt	-4.441.855	-1.122.841	2.014.551	4.216.703
Övrigt totalt resultat			–	–
Periodens totalresultat	-4.441.855	-1.122.841	2.014.551	4.216.703
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-4.441.855	-1.122.841	2.014.551	4.216.703

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Tillgångar	31.12.18	31.12.17
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	114.000.000	112.000.000
Summa Materiella anläggningstillgångar	114.000.000	112.000.000
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyes- och kundfordringar	2.527.069	2.082.936
Övriga kortfristiga fordringar	170.123	274.076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	891.275	49.274
Kassa och bank	1.782.068	2.998.044
Summa Omsättningstillgångar	5.370.535	5.404.330
Summa Tillgångar	119.370.535	117.404.330
Eget kapital och skulder	31.12.18	31.12.17
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500.000	500.000
Övrigt tillskjutet kapital	5.748.394	5.500.000
Balanserat resultat	-1.294.675	-3.060.834
Årets resultat	-4.441.855	2.014.551
Summa Eget kapital , hänförligt till moderföretagets aktieägare	511.864	4.953.717
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	–	55.000.000
Långfristiga räntebärande skulder	–	47.000.000
Långfristig skuld till koncernbolag utanför denna koncern	3.550.250	1.668.250
Uppskjuten skatteskuld	1.665.949	1.661.579
Andra långfristiga skulder	836.022	809.310
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	6.052.221	106.139.139
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	55.000.000	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	47.000.000	
Leverantörsskulder	2.055.027	192.172
Förskott från kunder	–	120.000
Skuld till koncernbolag utanför denna koncern	3.550.000	
Övriga skulder	1.490.153	1.363.945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3.711.270	4.635.357
Summa Kortfristiga skulder	112.806.450	6.311.474
Summa Eget kapital och skulder	119.370.535	117.404.330

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	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			-4.441.855	-4.441.855
Eget kapital 2018-12-31	500.000	5.500.000	-5.488.138	511.864

KONCERNENS KASSAFLÖDE	01.01.18	01.07.18	01.01.17	01.07.17
Belopp i kr	31.12.18	31.12.18	31.12.17	31.12.17
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	2.893.763	2.334.983	3.959.745	2.274.509
Finansiella poster	-7.865.751	-3.987.957	-7.836.246	-3.948.858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	–	–
Betald skatt	–	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4.971.988	-1.652.974	-3.876.501	-1.674.349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>				
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-1.182.181	-1.393.142	-1.124.975	-1.464.183
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	4.494.978	1.092.441	1.537.308	2.638.454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3.312.797	-300.701	412.333	1.174.271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1.659.191	-1.953.675	-3.464.168	-500.078
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i aktier	–	–	–	–
Investeringar i fastigheter	-1.465.497	-1.465.497	-826.847	-255.677
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1.465.497	-1.465.497	-826.847	-255.677
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Tillskjutet från ägaren	–	–	1.500.000	–
Upptagna lån	1.882.000	1.882.000	5.015.000	–
Övriga förändringar	26.712	26.712	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1.908.712	1.908.712	6.515.000	–
Periodens kassaflöde	-1.215.976	-1.510.460	2.223.985	-755.755
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	2.998.044	3.292.528	774.059	3.753.799
Likvida medel vid periodens slut	1.782.068	1.782.068	2.998.044	2.998.044

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	01.01.18	01.07.18	01.01.17	01.07.17
Belopp i kr	31.12.18	31.12.18	31.12.17	31.12.17
Summa Intäkter	–	–	–	–
Driftnetto	–	–	–	–
<i>Administrationskostnader</i>	-168.064	-193.990	-315.852	-228.224
Förvaltningsresultat	-168.064	-193.990	-315.852	-228.224
<i>Finansiella poster</i>				
Finansiella intäkter	5.500.000	2.794.322	5.500.000	2.750.000
Finansiella kostnader	-5.520.421	-2.814.743	-5.520.122	-2.770.000
	-20.421	-20.421	-20.122	-20.000
Resultat före skatt	-188.485	-214.411	-335.974	-248.224
<i>Skatter</i>	–	–	–	–
Resultat efter skatt	-188.485	-214.411	-335.974	-248.224
Periodens totalresultat	-188.485	-214.411	-335.974	-248.224

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	31.12.18	31.12.17
Tillgångar		
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	–	–
Andelar i koncernföretag	10.550.000	10.550.000
Summa Finansiella tillgångar	10.550.000	10.550.000
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	34	34
Kassa och bank	1.565.025	69.724
Fordringar hos koncernbolag	58.618.760	53.118.760
Summa Omsättningstillgångar	60.183.819	53.188.518
Summa Tillgångar	70.733.819	63.738.518
Eget kapital och skulder	31.12.18	31.12.17
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500.000	500.000
Balanserat resultat	4.816.233	5.152.206
Årets resultat	-188.485	-335.974
Summa Eget kapital	5.127.748	5.316.232
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	–	55.000.000
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	3.550.250	1.668.250
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	3.550.250	56.668.250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	55.000.000	–
Leverantörsskulder	19.488	–
Skulder till koncernföretag	5.253.000	–
Övriga skulder	400.000	400.000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.383.333	1.354.036
Summa Kortfristiga skulder	62.055.821	1.754.036
Summa Eget kapital och skulder	70.733.819	63.738.518

FÖRÄNDRING I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	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
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	5.316.233
Ingående Eget kapital 2018-01-01	500.000	5.500.000	-683.768	5.316.233
Nyemission				0
Erhållna aktieägartillskott				0
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Periodens resultat			-188.485	-188.485
Eget kapital 2018-12-31	500.000	5.500.000	-872.253	5.127.748

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	01.01.18	01.07.18	01.01.17
Belopp i kr	31.12.18	31.12.18	31.12.17
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	-168.064	-193.990	-315.852
Finansiella poster	-20.421	-20.421	-20.122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-188.485	-214.411	-335.974
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-5.500.000	-1.102.683	19.737.039
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelseskulder	7.183.786	1.392.049	-13.608.169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1.683.786	289.366	6.128.870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1.495.301	74.955	5.792.896
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering/försäljning i dotterbolag	–	–	-7.500.000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	-7.500.000
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskott från ägaren	–	–	1.500.000
Upptagna lån	–	–	225.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	–	1.725.000
Periodens kassaflöde	1.495.301	74.955	17.896
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	69.724	1.490.070	51.828
Likvida medel vid periodens slut	1.565.025	1.565.025	69.724

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 28 februari 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