

Obligationsrapport

1 JANUARI 2019 - 30 JUNI 2019

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2019

Andra kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 6 279 tkr (9 498)
- Driftnettot uppgick till 1 666 tkr (2 812)
- Rörelseresultatet uppgick till -10 441 tkr (-17 899)
- Periodens resultat uppgick till -18 366 tkr (-20 611)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -36,73 kr (-41,22)

Delårsperioden 2019

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 11 473 tkr (21 747)
- Driftnettot uppgick till -715 tkr (7 370)
- Rörelseresultatet uppgick till -15 947 tkr (- 14 447)
- Periodens resultat uppgick till -31 675 tkr (- 23 767)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -63,35 kr (-47,53)
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2019 var 63 551 tkr

Verksamhetsöversikt

Moderbolaget bildades den 18 november 2016 och äger och förvaltar fastigheter indirekt genom dotterbolag samt idkar därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB. Dotterbolaget äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna. Sollentuna Stinsen Property 1 AB ämnar att bedriva projektarbete på sin fastighet. Enligt framtagna projektplan beräknas lokaler successivt att tomställas och hyrestinäkter förväntas bli lägre. Detta för att minska framtida evakueringskostnader. De finansiella målen med verksamheten består av att generera positivt bidrag från driftsöverskott samt att på sikt skapa högre marknadsvärde på fastigheten genom investeringar och drivande av planprocess för främst bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden i Sollentuna kommun meddelade den 29:e november 2017 att fastigheten ställs ut på programsamråd för en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Detta innebär att fastigheten inte längre värderas till verkligt värde löpande, utan att fastigheten istället värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Arbetet med utvecklingen av Stinsen 2 har tagit längre tid än initialt planerat bland annat då diskussioner under en period förts med Sollentuna kommun kring ägandet och driften av en skola och idrottshall som till del är planerad inom fastigheten Stinsen 2, Sollentuna. Dessa diskussioner är fortsatt pågående. Den ursprungliga planen för projektet var att detaljplanen skulle vinna laga kraft under H1 2020. Med anledning av ovan bedöms detaljplanen istället kunna vinna laga kraft under H1 2021. Merkostnader till följd av en fördröjd tidplan bedöms främst hänföras till räntekostnader.

Väsentliga händelser under halvåret

Inga väsentliga händelser under kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling under perioden

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Delårsperioden 1 januari - 30 juni 2019

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning minskade med 47 % och uppgick till 11 473 tkr (21 747) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. I enlighet med framtagen projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 441 tkr eller 3 % och uppgick till -13 946 tkr (-14 387) och ett driftsnetto uppgående till -715 tkr (7 370).

Övriga externa kostnader, Avskrivningar, Övriga kostnader samt Nedskrivning av fastighet uppgick till -15 233 tkr (-21 817) vilket ger ett rörelseresultat uppgående till -15 947 tkr (-14 447).

Finansnettot för perioden uppgick till -15 729 tkr (-13 438).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (4 118) och periodens resultat till -31 675 tkr (-23 766).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2019 till 630 625 tkr (630 625).

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 122 506 tkr (154 181).

Soliditeten var den 30 juni 2019 16 % (19).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -8 425 tkr (-7 144).

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (0).

Kassaflödet för perioden var -8 425 tkr (- 7 144) och likvida medel per balansdagen uppgick till 63 551 tkr (71 997).

Moderbolaget 1 januari - 30 juni 2019

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 4 017 tkr (3 269).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 616 tkr (7 972).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 45 306 tkr (64 016).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 162 159 tkr (156 544).

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Organisation och medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering. De främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Aktien och ägarna

Moderbolaget ägs till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Ägarfördelning, 30 juni 2019

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
Magnolia Projekt 36 AB	250 000	50%
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	250 000	50%
Totalt	500 000	100%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2019-04-01	2018-04-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Nettoomsättning	6 279	9 498	11 473	21 747	37 406
Övriga intäkter	795	-303	1 757	11	689
Summa intäkter	7 074	9 195	13 231	21 757	38 095
Driftkostnader	-5 408	-6 383	-13 946	-14 387	-29 878
Driftnetto	1 666	2 812	-715	7 370	8 217
Övriga externa kostnader	-2 574	-1 884	-5 699	-2 957	-6 745
Avskrivningar	-	-34	-	-67	-134
Nedskrivning av fastigheter	-9 533	-18 793	-9 533	-18 793	-37 126
Rörelseresultat	-10 441	-17 899	-15 947	-14 447	-35 788
Finansnetto	-7 925	-6 798	-15 729	-13 438	-27 100
Resultat före skatt	-18 366	-24 697	-31 675	-27 885	-62 888
Inkomstskatter	-	4 086	-	4 118	3 318
ÅRETS RESULTAT	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Resultat per aktie, kr

Före utspädningseffekter	-36,73	-41,22	-63,35	-47,53	-119,14
Efter utspädningseffekter	-36,73	-41,22	-63,35	-47,53	-119,14

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2019-04-01	2018-04-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Periodens resultat	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570
Totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-18 366	-20 611	-31 675	-23 767	-59 570

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

2019-06-30

2018-06-30

2018-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	–	67	–
Uppskjutna skattefordringar	–	801	–

Summa anläggningstillgångar	–	867	–
------------------------------------	----------	------------	----------

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	710 000	730 000	715 000
Uppskjuten Skattefordran	–	–	–
Övriga fordringar	1 072	9 142	1 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 010	3 981	3 198
Likvida medel	63 551	52 456	71 976

Summa omsättningstillgångar	776 633	795 578	791 381
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

776 633

796 445

791 381

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2019-06-30

2018-06-30

2018-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	200 000	200 000	200 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-77 994	-10 516	-46 319

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **122 506** **189 984** **154 181**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	–	–	–
------------------------	---	---	---

Summa avsättningar **–** **–** **–**

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	334 000	284 000	334 000
Obligationslån	296 625	296 625	296 625

Summa långfristiga skulder **630 625** **580 625** **630 625**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 466	4 906	354
Skatteskulder	81	192	246
Övriga kortfristiga skulder	12 696	10 364	1 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 259	10 375	4 648

Summa kortfristiga skulder **23 502** **25 836** **6 576**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **776 633** **796 445** **791 381**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	200 000	13 250	–	213 750
Periodens resultat	–	–	-23 766	–	-23 766
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2018-06-30	500	200 000	-10 516	–	189 984
Ingående eget kapital 2018-07-01	500	200 000	-10 516	–	189 984
Periodens resultat	–	–	-35 804	–	-35 804
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2018-12-31	500	200 000	-46 319	–	154 181
Ingående eget kapital 2019-01-01	500	200 000	-46 319	–	154 181
Periodens resultat	–	–	-31 675	–	-31 675
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-06-30	500	200 000	-77 994	–	122 506

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-10 441	-17 899	-15 947	-14 447	-35 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
Av- och nedskrivningar av tillgångar	–	34	–	67	134
Nedskrivning av fastighet	9 533	18 793	9 533	18 793	37 126
	-908	928	-6 414	4 413	1 472
Betald inkomstskatt	–	–	–	–	–
Betald ränta	-2 080	-1 827	-4 039	-3 462	-7 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 988	-899	-10 453	951	-5 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	1 898	578	1 323	-1 245	7 478
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-3 301	-4 597	-4 531	-8 793	-12 126
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-3 154	6 689	5 236	1 943	-7 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 545	1 771	-8 425	-7 144	-17 636
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	–	–	–	–	50 000
Amortering av låneskulder	–	–	–	–	-19 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	–	–	–	30 013
Periodens kassaflöde	-7 545	1 771	-8 425	-7 144	12 377
Likvida medel vid periodens början	71 096	50 685	71 976	59 600	59 600
Likvida medel vid periodens slut	63 551	52 456	63 551	52 456	71 977

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	2019-04-01	2018-04-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Nettoomsättning	1 892	1 646	4 017	3 269	7 255
Bruttoresultat	1 892	1 646	4 017	3 269	7 255
Övriga externa kostnader	-2 279	-1 898	-4 547	-3 735	-8 082
Rörelseresultat	-387	-252	-530	-466	-827
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-44 100
Finansiella intäkter	10 937	10 938	21 875	21 875	43 750
Finansiella kostnader	-7 925	-6 797	-15 729	-13 437	-27 100
Resultat efter finansiella poster	2 625	3 889	5 616	7 972	-28 277
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-15 823
Resultat före skatt	2 625	3 889	5 616	7 972	-44 100
Skatt på periodens resultat	-	-	-	32	32
PERIODENS RESULTAT	2 625	3 889	5 616	8 004	-44 068

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2019-06-30

2018-06-30

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	4 700	4 700	4 700
Fordringar hos koncernföretag	695 000	695 000	695 000

Summa anläggningstillgångar **699 700** **699 700** **699 700**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	115 054	61 259	23 849
Övriga fordringar	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 315	982

Summa kortfristiga fordringar **115 062** **62 574** **24 831**

Kassa och bank 45 306 39 181 64 016

Summa omsättningstillgångar **160 368** **101 755** **88 847**

SUMMA TILLGÅNGAR **860 068** **801 454** **788 547**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital **162 159** **208 615** **156 544**

Långfristiga skulder

Obligationslån	296 625	296 625	296 625
Räntebärande skulder	334 000	284 000	334 000

Summa långfristiga skulder **630 625** **580 625** **630 625**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	6	1 644	19
Skulder till koncernföretag	52 310	227	643
Övriga kortfristiga skulder	11 905	9 878	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 062	465	602

Summa kortfristiga skulder **67 283** **12 214** **1 379**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **860 068** **801 454** **788 547**

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-04-01	2018-04-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
Belopp i tkr	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-387	-252	-530	-466	-827
	-387	-252	-530	-466	-827
Betald ränta	-2 080	-1 827	-4 039	-3 462	-7 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 467	-2 079	-4 569	-3 928	-7 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-64 775	13 938	-69 330	7 275	67 534
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	53 132	-5 071	54 789	-2 250	-3 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 110	6 788	-19 110	1 097	55 842
Investeringsverksamheten					
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-1 000	-1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-1 000	-1 000
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-15 823
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-44 100
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-	50 000
Upptagna lån	-	-	-	-	-19 987
Amortering av låneskulder	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-29 510
Periodens kassaflöde	-14 110	6 788	-19 110	97	25 332
Likvida medel vid periodens början	59 416	32 393	64 416	39 084	39 084
Likvida medel vid periodens slut	45 306	39 181	45 306	39 181	64 416

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Denna periodrapport har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall avvikelser mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2018, och nedan redovisningsprinciper tillämpas från och med 1 januari 2019.

IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har utfört en analys effekterna av IFRS 16. Utfallet av analysen är att den nya standarden inte har medfört någon effekt på koncernens finansiella rapporter och därmed ingen retroaktiv tillämpning.

Närstående transaktioner

Koncern

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, org nr 502014-6865.

Under perioden har Koncernen haft transaktioner med det till ägaren Magnolia Projekt 36 AB närstående bolaget Magnolia Produktion AB som har fakturerat koncernen 1 534 tkr (400) för projektledning.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen.

Moderföretag

Moderbolaget har vid periodens utgång en skuld till ägaren Alecta pensionsförsäkring avseende aktieägarlån om 334 000 tkr. Aktieägarlånet löper med 7 % ränta, vilket bedöms motsvara marknadsmässiga villkor. Utöver dessa närstående transaktioner samt dem som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

Soliditet, %

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av Summa tillgångar.

Soliditet används för att mäta Bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av Bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.

Angivande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att den beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och dess dotterbolag står inför.

Stockholm den 29 augusti 2019

Fredrik Lidjan
Ordförande

Fredrik Palm

Alexander Sundberg

Fredrik Westin

Thomas Persson
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELL KALENDER

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport tredje kvartalet 2019
Delårsrapport fjärde kvartalet 2019

15 november 2019
15 januari 2020

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Thomas Persson, VD
thomas.persson@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, styrelseledamot
fredrik.westin@mangoliabostad.se

Växel: +46 8 470 50 80

Sollentuna Stinsen JV AB har obligationer upptagna till handel på företagsobligationslistan hos Nasdaq Stockholm.
Mer information på www.sollentunastinsenjvab.se

Denna information är sådan information som Sollentuna Stinsen JV AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 29 augusti 2019 kl. 12.00 a.m.CET.