

Obligationsrapport

1 JANUARI 2020 - 30 JUNI 2020

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2020

Andra kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 813 tkr (6 279)
- Driftnettot uppgick till -617 tkr (1 666)
- Rörelseresultatet uppgick till -2 298 tkr (-10 441)
- Periodens resultat uppgick till -14 028 tkr (-18 366)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -28,06 kr (-36,73)

Delårsperioden 2020

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 491 tkr (11 473)
- Driftnettot uppgick till -2 452 tkr (-715)
- Rörelseresultatet uppgick till -12 071 tkr (-15 947)
- Periodens resultat uppgick till -35 400 tkr (-31 675)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -70,80 kr (-63,35)
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2020 var 74 206 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.

Väsentliga händelser under perioden

Samhällsbyggnadsnämnden i Sollentuna kommun har den 26 maj 2020 behandlat och beslutat att fortskrida med nästa led i planarbetet, planuppdrag för detaljplan. Kommunen bedömer att detaljplanen kommer vinna laga kraft under H1 2022.

Utbrottet av coronaviruset, Covid-19 har drabbat länder världen över. Pandemin medför konsekvenser för människor och samhällen och har affärsmässig påverkan för företag och organisationer. Flera månader in i pandemin kan vi konstatera att den är långvarig. Trots det har påverkan på bolaget varit begränsad och vår bedömning är fortsatt att den huvudsakliga verksamheten i form av produktion av boenden inte kommer att påverkas nämnvärt.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Kommunen har reviderat tidplanen och bedömer att detaljplanen kommer vinna laga kraft under H2 2022. Anledningen är att arbetet med att samordna gemensamma övergripande utredningar tagit längre tid än beräknat, vilket föranlett den bedömda tidsförskjutningen.

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

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.

Delårsperioden 1 januari - 30 juni 2020

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning minskade med 52 % och uppgick till 5 491 tkr (11 473) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. I enlighet med framtagna projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 4 438 tkr eller 32 % och uppgick till -9 508 tkr (-13 946) och driftsnetto uppgår till -2 452 tkr (-715).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till -9 619 tkr (-15 232) vilket ger ett rörelseresultat uppgående till -12 071 tkr (-15 947).

Finansnettot för perioden uppgick till -23 329 tkr (-15 729). De ökade kostnaderna förklaras med högre räntebärande skulder och en högre genomsnittlig ränta.

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -35 400 tkr (-31 675).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2020 till 728 206 tkr (728 465).

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 67 599 tkr (102 999).

Soliditeten var den 30 juni 2020 8 % (12).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -31 806 tkr (-8 425).

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

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

Kassaflödet för perioden var -31 806 tkr (-8 425) och likvida medel per balansdagen uppgick till 74 206 tkr (63 551).

Moderbolaget 1 januari - 30 juni 2020

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 3 375 tkr (4 017).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 801 tkr (5 616).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 62 428 tkr (88 471).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 152 781 tkr (154 582).

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Organisation och medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut. Magnolia Produktion AB projektleder och fakturerar projektledning. Newsec PAM AB tillsammans med Property Partner AB sköter förvaltningen av fastigheten. Newsec PAM sköter den ekonomiska förvaltningen.

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. Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisade och verkliga värden på de finansiella instrumenten.

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 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 2020

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	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Nettoomsättning	2 813	6 279	5 491	11 473	20 197
Övriga intäkter	733	795	1 566	1 757	3 091
Summa intäkter	3 546	7 074	7 056	13 231	23 288
Driftkostnader	-4 163	-5 408	-9 508	-13 946	-20 955
Driftnetto	-617	1 666	-2 452	-715	2 333
Övriga externa kostnader	-2 727	-2 574	-5 282	-5 699	-10 922
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	1 046	-9 533	-4 337	-9 533	1 590
Rörelseresultat	-2 298	-10 441	-12 071	-15 947	-6 999
Finansnetto	-11 730	-7 925	-23 329	-15 729	-44 184
Resultat före skatt	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
Inkomstskatter	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	-28,06	-36,73	-70,80	-63,35	-102,36
Efter utspädningseffekter	-28,06	-36,73	-70,80	-63,35	-102,36

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Periodens resultat	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
Totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-14 028	-18 366	-35 400	-31 675	-51 182

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

2020-06-30

2019-06-30

2019-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	735 000	710 000	730 000
Skattefordran	6 200	–	3 941
Övriga fordringar	1 141	1 072	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 268	2 010	863
Likvida medel	74 206	63 551	106 012
Summa omsättningstillgångar	817 815	776 633	841 467
SUMMA TILLGÅNGAR	817 815	776 633	841 467

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

2020-06-30

2019-06-30

2019-12-31

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	-132 901	-77 994	-97 501

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **67 599** **122 506** **102 999**

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	334 000	334 000	334 000
Obligationslån	394 206	296 625	394 465

Summa långfristiga skulder **728 206** **630 625** **728 465**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	434	1 466	352
Skatteskulder	–	81	–
Övriga kortfristiga skulder	12 633	12 696	721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 943	9 259	8 929

Summa kortfristiga skulder **22 010** **23 502** **10 003**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **817 815** **776 633** **841 467**

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 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
Periodens resultat	–	–	-19 507	–	-19 507
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-12-31	500	200 000	-97 501	–	102 999
Ingående eget kapital 2020-01-01	500	200 000	-97 501	–	102 999
Periodens resultat	–	–	-35 400	–	-35 400
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2020-06-30	500	200 000	-132 901	–	67 599

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-2 298	-10 441	-12 071	-15 947	-6 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-	-	-	-	-
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	-1 046	9 533	4 337	9 533	-1 590
	-3 344	-908	-7 734	-6 414	-8 589
Betald ränta	-5 220	-2 080	-10 234	-4 039	-35 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 564	-2 988	-17 968	-10 453	-44 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-254	1 898	-3 154	1 323	-1 050
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	383	-3 301	-5 000	-4 531	-13 410
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-9 670	-3 154	-5 684	5 236	-1 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 105	-7 545	-31 806	-8 425	-59 965
Upptagna lån	-	-	-	-	394 000
Amortering av låneskulder	-	-	-	-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	94 000
Periodens kassaflöde	-18 105	-7 545	-31 806	-8 425	34 035
Likvida medel vid periodens början	92 311	71 096	106 012	71 976	71 977
Likvida medel vid periodens slut	74 206	63 551	74 206	63 551	106 012

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Nettoomsättning	1 588	1 892	3 375	4 017	7 613
Bruttoresultat	1 588	1 892	3 375	4 017	7 613
Övriga externa kostnader	-1 735	-2 279	-3 722	-4 547	-8 665
Rörelseresultat	-147	-387	-348	-530	-1 052
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	10 938	10 937	21 875	21 875	43 750
Finansiella kostnader	-11 731	-7 925	-23 328	-15 729	-44 184
Resultat efter finansiella poster	-940	2 625	-1 801	5 616	-1 486
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-475
Resultat före skatt	-940	2 625	-1 801	5 616	-1 961
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-940	2625	-1 801	5 616	-1 961

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

2020-06-30

2019-06-30

2019-12-31

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	160 285	115 054	135 183
Övriga fordringar	–	–	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	8	69

Summa kortfristiga fordringar	160 306	115 062	135 311
--------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Kassa och bank	62 428	45 306	88 471
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Summa omsättningstillgångar	222 734	160 368	223 782
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	922 434	860 068	923 481
-------------------------	----------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	152 781	162 159	154 582
---------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Obligationslån	394 206	296 625	394 465
Räntebärande skulder	334 000	334 000	334 000

Summa långfristiga skulder	728 206	630 625	728 465
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	–	6	–
Skulder till koncernföretag	23 936	52 310	33 936
Övriga kortfristiga skulder	11 563	11 905	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 948	3 062	6 498

Summa kortfristiga skulder	41 447	67 283	40 434
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	922 434	860 068	923 481
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i tkr	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-147	-387	-348	-530	-1 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-	-	-	-	-
	-147	-387	-348	-530	-1 052
Betald ränta	-5 220	-2 080	-10 234	-4 039	-35 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 367	-2 467	-10 582	-4 569	-36 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	209	-64 775	-3 120	-69 330	-66 730
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-12 644	53 132	-12 341	54 789	72 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 802	-14 110	-26 043	-19 110	-31 070
Finansieringsverksamheten					
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-38 475
Upptagna lån	-	-	-	-	394 000
Amortering av låneskulder	-	-	-	-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	55 525
Periodens kassaflöde	-17 802	-14 110	-26 043	-19 110	24 455
Likvida medel vid periodens början	80 230	59 416	88 471	64 416	64 016
Likvida medel vid periodens slut	62 428	45 306	62 428	45 306	88 471

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.

Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2018 förutom de nya standarder som beskrivs nedan. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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 kostnader om 1 534 tkr (1 534) för projektledning inköpta från det till ägaren Magnolia Projekt 36 AB närstående bolaget Magnolia Produktion AB.

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 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 28 augusti 2020

Fredrik Lidjan

Danor Ghersinich
Ordförande

Alexander Sundberg

Fredrik Westin

Christian Matti
Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport tredje kvartalet 2020
Delårsrapport fjärde kvartalet 2020

18 november 2020
25 februari 2021

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Christian Matti, VD
christian.matti@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 28 augusti 2020 kl. 12.00 p.m.CEST.