

Obligationsrapport

1 JANUARI 2022 - 30 SEPTEMBER 2022

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2022

Tredje kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 533 tkr (2 842)
- Driftnettot uppgick till 1 645 tkr (557)
- Rörelseresultatet uppgick till -11 997 tkr (-13 820)
- Periodens resultat uppgick till -18 225 tkr (-14 966)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -36,45 kr (-29,93)

Delårsperioden 2022

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 12 653 tkr (8 258)
- Driftnettot uppgick till 2 687 tkr (-652)
- Rörelseresultatet uppgick till -44 362 tkr (-32 847)
- Periodens resultat uppgick till -55 598 tkr (-37 354)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -111,20 kr (-74,71)
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2022 var 90 127 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 hyresintäkter 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. När detaljplan för bostäder finns framtagna, kommer byggrätterna avyttras till Magnolia Bostad. Magnolia Bostad kommer i sin tur avyttra cirka en tredjedel av volymen till Alecta, där Magnolia ansvarar för utveckling och projektledning av husen till färdigställande.

Arbetet med detaljplanen fortskrider inför granskning vilket är nästa led i planprocessen och är planerat till första halvan av 2023. Sollentuna kommun bedömer att detaljplanen förväntas vinna laga kraft under andra halvan av 2023.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Koncernens moderbolag påbörjade 11 juli 2022 ett skriftligt förfarande där bolaget bad obligationsinnehavarna ("Obligationsinnehavarna") om tillstånd att ändra de allmänna villkoren för obligationerna, ursprungligen daterade 30 september 2019. På grund av förlängd tidslinje för sitt befintliga utvecklingsprojekt av fastigheten Stinsen sökte bolaget förlängning av obligationernas slutliga inlösendag med tolv månader. Marginalen föreslogs ändras till en fast marginal om 10,75%. Den 4 augusti 2022 tillkännagav bolaget att en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna röstat för de föreslagna ändringarna. Ändringarna trädde i kraft 4 augusti 2022. För mer information, se NOTICE TO A WRITTEN PROCEDURE, publicerat 11 juli 2022, samt tillhörande pressmeddelanden publicerade 11 juli 2022 samt 4 augusti 2022, tillgängliga på bolagets hemsida.

I samband med att obligationen förlängts har ägarna skjutit till 30 miljoner vardera i ovillkorade aktieägartillskott.

Vid extra bolagsstämma den 24 augusti valdes Jenny Lindholm in i styrelsen och Alexander Sundberg har avgått som styrelsemedlem.

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter periodens 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.

Delårsperioden 1 januari - 30 september 2022

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 4 395 tkr och uppgick till 12 653 tkr (8 258) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. I enlighet med framtagna projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 1 055 tkr eller 9 % och uppgick till -10 079 tkr (-11 134) och driftnetto uppgår till 2 687 tkr (-652).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till -47 048 tkr (-32 195). Detta ger ett rörelseresultat på -44 362 tkr (-32 847).

Finansnettot för perioden uppgick till -11 236 tkr (-4 507).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -55 598 tkr (-37 354).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2022 till 790 072 tkr (800 187).

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 91 595 tkr (87 193).

Soliditeten var den 30 september 2022 10% (10).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -36 046 tkr (-37 349).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 60 000 tkr (60 000).

Kassaflödet för perioden var 23 954 tkr (22 651) och likvida medel per balansdagen uppgick till 90 127 tkr (66 173).

Moderbolaget 1 januari - 30 september 2022

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 4 513 tkr (4 174).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -10 060 tkr (-2 640).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 81 149 tkr (59 316).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 121 127 tkr (74 386).

Organisation och medarbetare

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

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har ökat osäkerheten även om bolaget inte har någon verksamhet varken i Ukraina eller Ryssland. Bolaget har heller inga motparter och gör heller inga direkta inköp från Ukraina eller Ryssland. Kriget kan ändå, genom indirekta effekter, komma att påverka bolagets verksamhet. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

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 lån med fast ränta. 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. Vidare har det i kartläggningsprocessen identifierats en kritisk bedömningspost relaterat till värdering av fastigheten. Bolaget utvärderar löpande antaganden för fastighetsvärderingen och tar halvårsvis in en extern värdering.

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 förhållandet 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 Tjänstepension, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Ägarfördelning, 30 september 2022

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	4 533	2 842	12 653	8 258	11 277
Övriga intäkter	29	775	113	2 224	3 048
Summa intäkter	4 562	3 617	12 766	10 482	14 325
Driftkostnader	-2 917	-3 060	-10 079	-11 134	-14 572
Driftnetto	1 645	557	2 687	-652	-247
Övriga externa kostnader	-1 575	-2 203	-5 650	-19 832	-23 028
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	-12 068	-12 174	-41 398	-12 363	35 231
Rörelseresultat	-11 997	-13 820	-44 362	-32 847	11 956
Finansnetto	-6 228	-1 146	-11 236	-4 507	-6 604
Resultat före skatt	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
Inkomstskatter	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	-36,45	-29,93	-111,20	-74,71	10,70
Efter utspädningseffekter	-36,45	-29,93	-111,20	-74,71	10,70

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
Totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-18 225	-14 966	-55 598	-37 354	5 352

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2022-09-30

2021-09-30

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	830 000	775 000	835 000
Skattefordran	–	37	67
Övriga fordringar	–	611	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137	209	68
Likvida medel	90 127	79 363	66 173
Summa omsättningstillgångar	920 264	855 221	901 889

SUMMA TILLGÅNGAR

920 264

855 221

901 889

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	300 000	240 000	240 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-208 905	-196 013	-153 307
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	91 595	44 487	87 193

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	402 120	377 380	402 120
Obligationslån	387 952	397 432	–
Summa långfristiga skulder	790 072	774 812	402 120

Kortfristiga skulder

Obligationslån	–	–	398 067
Leverantörsskulder	226	322	56
Skatteskulder	242	–	–
Övriga kortfristiga skulder	21 438	18 288	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 691	17 311	14 300
Summa kortfristiga skulder	38 597	35 921	412 576

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

920 264

855 221

901 889

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 2021-01-01	500	200 000	-158 659	–	41 841
Erhållet aktieägartillskott	–	40 000	–	–	40 000
Periodens resultat	–	–	-37 354	–	-37 354
Utgående eget kapital 2021-09-30	500	240 000	-196 013	–	44 487
Periodens resultat	–	–	42 706	–	42 706
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	240 000	-153 307	–	87 193
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	240 000	-153 307	–	87 193
Erhållet aktieägartillskott	–	60 000	–	–	60 000
Periodens resultat	–	–	-55 598	–	-55 598
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	300 000	-208 905	–	91 595

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-11 997	-13 820	-44 362	-32 847	11 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	12 067	12 174	41 398	12 363	-35 231
	70	-1 646	-2 964	-20 484	-23 275
 Betald ränta	 -5 121	 -5 037	 -15 142	 -15 040	 -20 113
	-5 051	-6 683	-18 106	-35 524	-43 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	835	896	579	1 084	1 226
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	-1 871	-2 168	-5 810	-6 776	-8 986
Förändring av rörelseskulder	-10 108	-1 323	-12 709	3 867	609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 195	-9 278	-36 046	-37 349	-50 539
 Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägarlån	–	40 000	–	40 000	40 000
Erhållna aktieägartillskott	60 000	–	60 000	20 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 000	40 000	60 000	60 000	60 000
 Periodens kassaflöde	43 805	30 722	23 954	22 651	9 461
Likvida medel vid periodens början	46 322	48 641	66 173	56 712	56 712
Likvida medel vid periodens slut	90 127	79 363	90 127	79 363	66 173

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1 554	1 465	4 513	4 174	5 714
Bruttoresultat	1 554	1 465	4 513	4 174	5 714
Övriga externa kostnader	-1 762	-1 606	-5 562	-4 532	-6 342
Rörelseresultat	-208	-141	-1 048	-358	-628
Finansiella intäkter	10 938	10 938	32 813	32 813	43 750
Finansiella kostnader	-16 424	-11 342	-41 824	-35 094	-47 388
Resultat efter finansiella poster	-5 695	-545	-10 060	-2 640	-4 266
Bokslutsdispositioner	–	–	-3 200	–	–
Resultat före skatt	-5 695	-545	-13 260	-2 640	-4 266
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-5 695	-545	-13 260	-2 640	-4 266

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2022-09-30

2021-09-30

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag
Fordringar hos koncernföretag

4 700

4 700

4 700

695 000

695 000

695 000

Summa anläggningstillgångar

699 700

699 700

699 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag
Övriga fordringar

255 662

210 929

221 920

46

–

43

Summa kortfristiga fordringar

255 707

210 929

221 963

Kassa och bank

81 149

64 771

59 316

Summa omsättningstillgångar

336 857

275 700

281 279

SUMMA TILLGÅNGAR

1 036 557

975 400

980 979

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

121 127

76 012

74 386

Långfristiga skulder

Obligationslån
Räntebärande skulder

387 952

397 432

–

402 120

377 380

402 120

Summa långfristiga skulder

790 072

774 812

402 120

Kortfristiga skulder

Obligationslån
Leverantörsskulder
Skulder till koncernföretag
Övriga kortfristiga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

–

–

398 067

104

6

9

93 561

100 541

100 541

21 111

18 279

–

10 582

5 750

5 856

Summa kortfristiga skulder

125 358

124 575

504 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 036 557

975 400

980 979

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-208	-141	-1 048	-358	-628
	-208	-141	-1 048	-358	-628
Betald ränta	-5 121	-5 037	-15 142	-15 040	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 329	-5 178	-16 190	-15 398	-20 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-811	603	-4 132	53	-44
Förändring av rörelseskulder	-11 247	-9 038	-17 845	-18 865	-18 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 387	-13 613	-38 167	-34 210	-39 665
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägarlån	—	40 000	—	40 000	40 000
Erhållna aktieägartillskott	60 000	—	60 000	20 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 000	40 000	60 000	60 000	60 000
Periodens kassaflöde	42 613	26 387	21 833	25 790	20 335
Likvida medel vid periodens början	38 536	38 384	59 316	38 981	38 981
Likvida medel vid periodens slut	81 149	64 771	81 149	64 771	59 316

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 för 2022 överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2021.

Närstående transaktioner

Koncern

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

Under perioden har Koncernen haft kostnader om 1 533 tkr (2 100) 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 Tjänstepension, ömsesidigt, avseende aktieägarlån om 402 120 tkr. Aktieägarlånet löper med 7 % ränta, vilket bedöms motsvara marknadsmässiga villkor. Utöver dessa närståendetransaktioner samt dem som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

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 halvårsrapport 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 25 november 2022

Lena Boberg
Styrelsemedlem

Johan Tengelin
Ordförande

Jenny Lindholm
Styrelsemedlem

Fredrik Westin
Styrelsemedlem

Christian Matti
Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport fjärde kvartalet 2022	24 februari 2023
Årsredovisning 2022	21 april 2023
Delårsrapport första kvartalet 2023	19 maj 2023

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Christian Matti, VD
christian.matti@magnoliabostad.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

Information i denna rapport är sådan information som Sollentuna Stinsen JV AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 25 november 2022 kl. 12.00 p.m.