

Obligationsrapport

1 JANUARI 2023 - 31 MARS 2023

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 1 MARS 2023

Första kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 447 tkr (3 682)
- Driftnettot uppgick till -1 167 tkr (-625)
- Rörelseresultatet uppgick till -14 836 tkr (-15 105)
- Periodens resultat uppgick till -31 102 tkr (-17 530)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -62,20 kr (-35,06)

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.

Väsentliga händelser under perioden

Under kvartalet har bolagets ägare tillskjutit 15 mkr vardera i ovillkorade aktieägartillskott. Totalt under året uppgår erhållna aktieägartillskott till 30 mkr.

Sollentuna kommun har meddelat att granskning av detaljplan bedöms äga rum under andra halvåret 2023 och att antagande bedöms ske under första halvåret 2024, tidigare bedömning var andra halvåret 2023.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Finansiell utveckling under perioden

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

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

Kvartalet 1 januari - 31 mars 2023

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 21% och uppgick till 4 447 tkr (3 682) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler samt ökat antal korttidskontrakt. I enlighet med framtagna projektplan tomtställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna ökade med 1 288 tkr eller 29 % och uppgick till -5 657 tkr (-4 369) och driftnetto uppgår till -1 167 tkr (-626).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till -13 669 tkr (-14 479). Detta ger ett rörelseresultat på -14 836 tkr (-15 105).

Finansnettot för perioden uppgick till -16 266 tkr (-2 425).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -31 102 tkr (-17 530).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2023 till 836 355 tkr (825 386).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2023 till 2 274 tkr (6 180).

Soliditeten var den 31 mars 2023 0% (1). Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån varvid soliditeten uppgår till 34% (34).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -14 325 tkr (-49 033).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 30 000 tkr (80 000).

Kassaflödet för perioden var -15 675 tkr (30 967) och likvida medel per balansdagen uppgick till 112 814 tkr (97 140).

Moderbolaget 1 januari - 31 mars 2023

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 474 tkr (1 491).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -15 742 tkr (-2 222).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 100 172 tkr (80 677).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2023 till 139 922 tkr (125 665).

Organisation och medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut. Magnolia Produktion AB projektleder och 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, 31 mars 2023

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

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	4 447	3 682	17 185
Övriga intäkter	43	61	194
Summa intäkter	4 490	3 743	17 379
Driftkostnader	-5 657	-4 369	-13 490
Driftnetto	-1 167	-625	3 889
Övriga externa kostnader	-1 491	-2 526	-6 948
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	-12 178	-11 953	-131 207
Rörelseresultat	-14 836	-15 105	-134 266
Finansnetto	-16 266	-2 425	-26 748
Resultat före skatt	-31 102	-17 530	-161 013
Inkomstskatter	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-31 102	-17 530	-161 013
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-31 102	-17 530	-161 013
Resultat per aktie, kr			
Före utspädningseffekter	-62,20	-35,06	-322,03
Efter utspädningseffekter	-62,20	-35,06	-322,03

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-31 102	-17 530	-161 013
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat	-31 102	-17 530	-161 013
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-31 102	-17 530	-161 013
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-31 102	-17 530	-161 013

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2023-03-31 2022-03-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	750 000	835 000	750 000
Skattefordran	–	97	–
Övriga fordringar	657	757	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	–	–
Likvida medel	112 814	58 610	97 140
Summa omsättningstillgångar	863 503	894 464	847 594

SUMMA TILLGÅNGAR	863 503	894 464	847 594
-------------------------	----------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	350 000	240 000	320 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-348 226	-170 837	-314 320
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 274	69 663	6 180

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	430 269	402 120	430 269
Övriga långfristiga skulder	2 804	–	–
Summa långfristiga skulder	433 073	402 120	430 269

Kortfristiga skulder

Obligationslån	403 282	398 688	395 099
Leverantörsskulder	1 558	862	183
Skatteskulder	726	–	623
Övriga kortfristiga skulder	6 977	7 200	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 614	15 930	15 151
Summa kortfristiga skulder	428 156	422 680	411 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	863 503	894 464	847 594
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	240 000	-153 307	87 193
Periodens resultat	–	–	-17 530	-17 530
Utgående eget kapital 2022-03-31	500	240 000	-170 837	69 663
Ingående eget kapital 2022-04-01	500	240 000	-170 837	69 663
Erhållet aktieägartillskott	–	80 000	–	80 000
Periodens resultat	–	–	-143 483	-143 483
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	320 000	-314 320	6 180
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	320 000	-314 320	6 180
Erhållet aktieägartillskott	–	30 000	–	30 000
Periodens resultat	–	–	-31 102	-31 102
Övrigt totalresultat	–	–	-2 804	-2 804
Utgående eget kapital 2023-03-31	500	350 000	-348 226	2 274

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-14 836	-15 105	-134 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	12 178	11 953	131 207
	-2 658	-3 152	-3 059
Betald ränta	-10 750	-5 057	-24 205
	-13 408	-8 209	-27 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-235	-138	262
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	-1 982	-1 757	-5 423
Förändring av rörelseskulder	1 300	2 541	-16 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 325	-7 563	-49 033
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott	30 000	–	80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000	–	80 000
Periodens kassaflöde	15 675	-7 563	30 967
Likvida medel vid periodens början	97 140	66 173	66 173
Likvida medel vid periodens slut	112 815	58 610	97 140

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	474	1 491	3 733
Bruttoresultat	474	1 491	3 733
Övriga externa kostnader	-692	-2 029	-4 794
Rörelseresultat	-218	-538	-1 061
Finansiella intäkter	10 938	10 938	43 750
Finansiella kostnader	-26 462	-12 621	-70 337
Resultat efter finansiella poster	-15 742	-2 222	-27 649
Mottagna koncernbidrag	—	—	2 128
Lämnade koncernbidrag	—	—	-3 200
Resultat före skatt	-15 742	-2 222	-28 721
Skatt på periodens resultat	—	—	—
PERIODENS RESULTAT	-15 742	-2 222	-28 721

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2023-03-31

2022-03-31

2022-12-31

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

275 914

232 912

344 918

40

121

221

Summa kortfristiga fordringar

275 953

233 033

345 139

Kassa och bank

100 172

43 476

80 677

Summa omsättningstillgångar

376 125

276 509

425 815

SUMMA TILLGÅNGAR

1 075 825

976 209

1 125 515

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

139 922

72 164

125 665

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder

430 269

402 120

430 269

Summa långfristiga skulder

430 269

402 120

430 269

Kortfristiga skulder

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

403 282

398 688

395 099

544

–

–

83 677

90 361

163 996

7 530

7 037

–

10 601

5 838

10 486

Summa kortfristiga skulder

505 634

501 923

569 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 075 825

976 209

1 125 515

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-218	-538	-1 061
	-218	-538	-1 061
Betald ränta	-10 750	-5 057	-24 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 968	-5 595	-25 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	80 121	-133	-2 626
Förändring av rörelseskulder	-79 658	-10 112	-29 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 505	-15 840	-57 835
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott	30 000	–	80 000
Lämnade aktieägartillskott	–	–	-804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000	–	79 196
Periodens kassaflöde	19 495	-15 840	21 361
Likvida medel vid periodens början	80 677	59 316	59 316
Likvida medel vid periodens slut	100 172	43 476	80 677

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 2023 överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2022.

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 0 tkr (767) 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 430 269 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.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

Soliditet, %

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av Summa tillgångar. Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån.

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 helårsrapport 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 19 maj 2023

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 andra kvartalet 2023
Delårsrapport tredje kvartalet 2023

25 augusti 2023
24 november 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 19 maj 2023 kl 12.00.