

Obligationsrapport

1 JANUARI 2023 - 30 JUNI 2023

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2023

Andra kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 124 tkr (4 438)
- Driftnettot uppgick till 1 204 tkr (1 667)
- Rörelseresultatet uppgick till -62 949 tkr (-17 260)
- Periodens resultat uppgick till -79 250 tkr (-19 843)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -158,50 kr (-39,69)

Delårsperioden 2023

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 8 571 tkr (8 120)
- Driftnettot uppgick till 37 tkr (1 041)
- Rörelseresultatet uppgick till -77 785 tkr (-32 365)
- Periodens resultat uppgick till -110 352 tkr (-37 373)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -220,70 kr (-74,75)
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2023 var 189 092 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.

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 under perioden

Under kvartalet har bolagets ägare tillskjutit 45 mkr vardera i ovillkorade aktieägartillskott. Totalt under året uppgår erhållna aktieägartillskott till 120 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga 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

Delårsperioden 1 januari - 30 juni 2023

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 6% och uppgick till 8 571 tkr (8 120) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler samt ökat antal korttidskontrakt. I enlighet med framtagna projektplaner tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna ökade med 1 536 tkr eller 21 % och uppgick till -8 698 tkr (-7 162) och driftnetto uppgår till 37 tkr (1 041).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till -77 822 tkr (-33 406). Detta ger ett rörelseresultat på -77 785 tkr (-32 365).

Finansnettot för perioden uppgick till -32 567 tkr (-5 008).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -110 352 tkr (-37 373).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2023 till 841 768 tkr (825 368).

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2023 till 15 828 tkr (6 180).

Soliditeten var den 30 juni 2023 2% (1).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -28 048 tkr (-49 033).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 120 000 tkr (80 000).

Kassaflödet för perioden var 91 952 tkr (30 967) och likvida medel per balansdagen uppgick till 189 092 tkr (97 140).

Moderbolaget 1 januari - 30 juni 2023

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 925 tkr (2 959).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -32 073 tkr (-4 365).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 178 082 tkr (80 677).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2023 till 213 592 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.

Sollentuna Stinsen JV AB

559085-9954

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 juni 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

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	4 124	4 438	8 571	8 120	17 185
Övriga intäkter	121	22	164	84	194
Summa intäkter	4 245	4 460	8 735	8 204	17 379
Driftkostnader	-3 041	-2 794	-8 698	-7 162	-13 490
Driftnetto	1 204	1 667	37	1 041	3 889
Övriga externa kostnader	-2 113	-1 549	-3 604	-4 075	-6 948
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	-62 040	-17 378	-74 218	-29 331	-131 207
Rörelseresultat	-62 949	-17 260	-77 785	-32 365	-134 266
Finansnetto	-16 301	-2 583	-32 567	-5 008	-26 748
Resultat före skatt	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
Inkomstskatter	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	-158,50	-39,69	-220,70	-74,75	-322,03
Efter utspädningseffekter	-158,50	-39,69	-220,70	-74,75	-322,03

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
Totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-79 250	-19 843	-110 352	-37 373	-161 013

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2023-06-30

2022-06-30

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	700 000	830 000	750 000
Skattefordran	–	127	–
Övriga fordringar	244	459	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397	386	–
Likvida medel	189 092	46 323	97 140
Summa omsättningstillgångar	889 733	877 294	847 594

SUMMA TILLGÅNGAR

889 733

877 294

847 594

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	440 000	240 000	320 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-424 672	-190 680	-314 320
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 828	49 820	6 180

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	430 269	402 120	430 269
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Summa långfristiga skulder	430 269	402 120	430 269

Kortfristiga skulder

Obligationslån	411 499	399 317	395 099
Leverantörsskulder	1 810	912	183
Skatteskulder	829	–	623
Övriga kortfristiga skulder	15 155	14 318	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 342	10 807	15 151
Summa kortfristiga skulder	443 635	425 354	411 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

889 733

877 294

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	–	–	-37 373	-37 373
Utgående eget kapital 2022-06-30	500	240 000	-190 680	49 820
Ingående eget kapital 2022-07-01	500	240 000	-190 680	49 820
Erhållet aktieägartillskott	–	80 000	–	80 000
Periodens resultat	–	–	-123 640	-123 640
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	–	120 000	–	120 000
Periodens resultat	–	–	-110 352	-110 352
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	440 000	-424 672	15 828

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-62 949	-17 260	-77 785	-32 365	-134 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	62 040	17 378	74 218	29 331	131 207
	-909	118	-3 567	-3 034	-3 059
Betald ränta	-10 750	-4 964	-21 500	-10 021	-24 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 659	-4 846	-25 067	-13 055	-27 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	48	-118	-186	-256	262
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	-1 845	-2 182	-3 827	-3 939	-5 423
Förändring av rörelseskulder	-267	-5 141	1 032	-2 601	-16 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 723	-12 287	-28 048	-19 850	-49 033
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	90 000	–	120 000	–	80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 000	–	120 000	–	80 000
Periodens kassaflöde	76 277	-12 287	91 952	-19 850	30 967
Likvida medel vid periodens början	112 815	58 610	97 140	66 173	66 173
Likvida medel vid periodens slut	189 092	46 323	189 092	46 323	97 140

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	452	1 469	925	2 959	3 733
Bruttoresultat	452	1 469	925	2 959	3 733
Övriga externa kostnader	-1 221	-1 771	-1 913	-3 800	-4 794
Rörelseresultat	-769	-302	-988	-841	-1 061
Finansiella intäkter	10 938	10 938	21 875	21 875	43 750
Finansiella kostnader	-26 497	-12 779	-52 959	-25 400	-70 337
Resultat efter finansiella poster	-16 328	-2 144	-32 073	-4 365	-27 649
Bokslutsdispositioner	–	-3 200	–	-3 200	
Mottagna koncernbidrag	–	–	–	–	2 128
Lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-3 200
Resultat före skatt	-16 328	-5 344	-32 073	-7 565	-28 721
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-16 328	-5 344	-32 073	-7 565	-28 721

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2023-06-30

2022-06-30

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

286 909

243 903

344 918

166

55

221

Summa kortfristiga fordringar

287 075

243 959

345 139

Kassa och bank

178 082

38 536

80 677

Summa omsättningstillgångar

465 158

282 495

425 815

SUMMA TILLGÅNGAR

1 164 858

982 195

1 125 515

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

213 592

66 821

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

411 499

399 317

395 099

–

194

–

83 677

93 561

163 996

15 059

14 070

–

10 761

6 108

10 486

Summa kortfristiga skulder

520 997

513 252

569 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 164 858

982 195

1 125 515

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-769	-302	-988	-841	-1 061
	-769	-302	-988	-841	-1 061
Betald ränta	-10 750	-4 964	-21 500	-10 021	-24 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 519	-5 266	-22 489	-10 862	-25 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-182	-3 188	79 939	-3 320	-2 626
Förändring av rörelseskulder	-386	3 514	-80 044	-6 598	-29 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 090	-4 940	-22 594	-20 780	-57 835
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	90 000	–	120 000	–	80 000
Lämnade aktieägartillskott	–	–	–	–	-804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 000	–	120 000	–	79 196
Periodens kassaflöde	77 910	-4 940	97 406	-20 780	21 361
Likvida medel vid periodens början	100 172	43 476	80 677	59 316	59 316
Likvida medel vid periodens slut	178 082	38 536	178 082	38 536	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 (1 533) 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.

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 25 augusti 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 tredje kvartalet 2023
Delårsrapport fjärde kvartalet 2023

24 november 2023
23 februari 2024

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 och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande
den 25 augusti 2023 kl 12.00 fm.