

Bokslutskommuniké

2022

Sollentuna Stinsen JV AB

Org. nr. 559085-9954

RAPPORT FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022

Fjärde kvartalet

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 533 tkr (3 020)
- Driftnettot uppgick till 1 203 tkr (406)
- Rörelseresultatet uppgick till -89 903 tkr (44 803)
- Periodens resultat uppgick till -105 722 tkr (42 706)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -211,44 kr (85,41)

Räkenskapsperioden 2022

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 17 185 tkr (11 277)
- Driftnettot uppgick till 3 889 tkr (-247)
- Rörelseresultatet uppgick till -134 266 tkr (11 956)
- Periodens resultat uppgick till -161 320 tkr (5 352)
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -322,64 kr (10,70)
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2022 var 97 140 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.

Väsentliga händelser under kvartalet

Under kvartalet har bolagets ägare tillskjutit 10 mkr vardera i ovillkorade aktieägartillskott. Totalt under året uppgår erhållna aktieägartillskott till 80 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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.

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

Perioden 1 januari - 31 december 2022

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 5 908 tkr och uppgick till 17 185 tkr (11 277) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. I enlighet med framtagna projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 1 082 tkr eller 7 % och uppgick till -13 490 tkr (-14 572) och driftnetto uppgår till 3 889 tkr (-247).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till -138 155 tkr (-12 203). Detta ger ett rörelseresultat på -134 266 tkr (11 956).

Finansnettot för perioden uppgick till -26 747 tkr (-6 604).

Periodens inkomstskatt uppgick till -307 tkr (0) och periodens resultat till -161 320 tkr (5 352).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2022 till 825 368 tkr (800 187).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 5 873 tkr (87 193).

Soliditeten var den 31 december 2022 1% (10).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -49 033 tkr (-50 539).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (60 000).

Kassaflödet för perioden var 30 967 tkr (9 461) och likvida medel per balansdagen uppgick till 97 140 tkr (66 173).

Moderbolaget 1 januari - 31 december 2022

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 3 733 tkr (5 714).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -25 648 tkr (-4 266).
- Kassa och bank vid periodens utgång var 80 677 tkr (59 316).
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 125 537 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.

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, 31 december 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

	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	4 533	3 020	17 185	11 277
Övriga intäkter	81	824	194	3 048
Summa intäkter	4 614	3 844	17 379	14 325
Driftkostnader	-3 411	-3 438	-13 490	-14 572
Driftnetto	1 203	406	3 889	-247
Övriga externa kostnader	-1 298	-3 197	-6 948	-23 028
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	-89 808	47 595	-131 207	35 231
Rörelseresultat	-89 903	44 803	-134 266	11 956
Finansnetto	-15 512	-2 097	-26 747	-6 604
Resultat före skatt	-105 415	42 706	-161 013	5 352
Inkomstskatter	-307	–	-307	–
PERIODENS RESULTAT	-105 722	42 706	-161 320	5 352
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-105 722	42 706	-161 320	5 352
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-211,44	85,41	-322,64	10,70
Efter utspädningseffekter	-211,44	85,41	-322,64	10,70

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-105 722	42 706	-161 320	5 352
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	-105 722	42 706	-161 320	5 352
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-105 722	42 706	-161 320	5 352
PERIODENS TOTAL RESULTAT	-105 722	42 706	-161 320	5 352

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Exploaterings- och projektfastigheter	750 000	835 000
Skattefordran	–	67
Övriga fordringar	454	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	68
Likvida medel	97 140	66 173
Summa omsättningstillgångar	847 594	901 889

SUMMA TILLGÅNGAR

847 594

901 889

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	320 000	240 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-314 627	-153 307
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 873	87 193

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Obligationslån	395 099	398 067
Leverantörsskulder	183	56
Skatteskulder	930	–
Övriga kortfristiga skulder	89	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 151	14 300
Summa kortfristiga skulder	411 453	412 576

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

847 594

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	–	–	5 352	–	5 352
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	–	80 000	–	–	80 000
Periodens resultat	–	–	-161 320	–	-161 320
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	320 000	-314 627	–	5 873

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-89 903	44 803	-134 266	11 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning	89 809	-47 594	131 207	-35 231
	-94	-2 791	-3 059	-23 275
 Betald ränta	 -9 063	 -5 073	 -24 205	 -20 113
	-9 157	-7 864	-27 264	-43 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital				
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-317	142	262	1 226
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	387	-2 210	-5 423	-8 986
Förändring av rörelseskulder	-3 900	-3 258	-16 608	609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 987	-13 190	-49 033	-50 539
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägarlån	–	–	–	40 000
Erhållna aktieägartillskott	20 000	–	80 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 000	–	80 000	60 000
Periodens kassaflöde	7 013	-13 190	30 967	9 461
Likvida medel vid periodens början	90 127	79 363	66 173	56 712
Likvida medel vid periodens slut	97 140	66 173	97 140	66 173

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	-781	1 540	3 733	5 714
Bruttoresultat	-781	1 540	3 733	5 714
Övriga externa kostnader	768	-1 810	-4 794	-6 342
Rörelseresultat	-13	-270	-1 061	-628
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	-804	–
Finansiella intäkter	10 938	10 937	43 750	43 750
Finansiella kostnader	-25 709	-12 294	-67 533	-47 388
Resultat efter finansiella poster	-14 785	-1 626	-25 648	-4 266
Bokslutsdispositioner	–	–	-3 200	–
Resultat före skatt	-14 786	-1 626	-28 849	-4 266
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-14 786	-1 626	-28 849	-4 266

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar	699 700	699 700
------------------------------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	264 919	221 920
Övriga fordringar	221	43

Summa kortfristiga fordringar	265 139	221 963
--------------------------------------	----------------	----------------

Kassa och bank	80 677	59 316
-----------------------	---------------	---------------

Summa omsättningstillgångar	345 816	281 279
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	1 045 516	980 979
-------------------------	------------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	125 537	74 386
---------------------	----------------	---------------

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	430 269	402 120
----------------------	---------	---------

Summa långfristiga skulder	430 269	402 120
-----------------------------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Obligationslån	395 099	398 067
Leverantörsskulder	–	9
Skulder till koncernföretag	84 124	100 541
Övriga kortfristiga skulder	0	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 486	5 856

Summa kortfristiga skulder	489 710	504 472
-----------------------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 045 516	980 979
---------------------------------------	------------------	----------------

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-13	-270	-1 061	-628
	-13	-270	-1 061	-628
Betald ränta	-9 063	-5 073	-24 205	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 076	-5 343	-25 266	-20 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	1 507	-97	-2 626	-44
Förändring av rörelseskulder	-12 099	-15	-29 943	-18 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 668	-5 455	-57 835	-39 665
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägarlån	–	–	–	40 000
Erhållna aktieägartillskott	20 000	–	80 000	20 000
Lämnade aktieägartillskott	-804	–	-804	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 196	–	79 196	60 000
Periodens kassaflöde	-472	-5 455	21 361	20 335
Likvida medel vid periodens början	81 149	64 771	59 316	38 981
Likvida medel vid periodens slut	80 677	59 316	80 677	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 767 tkr (2 867) 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 430 268 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 24 februari 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

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 24 februari 2023 kl. 11.30.