

SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA

DELÅRSRAPPORT

FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019



KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2019

- Den 8 juli antogs detaljplanen för Bromstenstaden etapp 2 i stadsdelen Bromsten och detaljplanen vinner laga kraft.
- Den 29 juli 2019 tillträdde Barings de 6 fastigheter (bolag) som bolaget tecknat aktieöverlåtelseavtal om den 30 januari 2019. Försäljningen motsvarar cirka 40 procent av den totala projektvolymen och omfattar 33 000 BTA.

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2019

- Den 30 januari 2019 avtalade Slättö Fastpartner Spånga AB försäljning av bostäder till ett underliggande värde om 1,3 miljarder kronor. Köparen är en fond som är förvaltd av den internationella kapitalförvaltaren Barings.
- Den 20 mars 2019 emitterade Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) ett obligationslån om 400 miljoner kronor på den nordiska obligationsmarknaden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter kvartalets utgång har koncernen i enlighet med exploateringsavtalet erlagt cirka 94 miljoner kronor i exploateringsbidrag till Stockholms Stad.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

Koncernen i korthet

TSEK	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Rörelseresultat	552	482	727	1 426	1 031
Resultat före skatt	2 805	376	-3 122	858	-50
Eget kapital	13 454	690	13 454	690	608
Balansomslutning	856 501	55 525	856 501	55 525	55 230
Soliditet, %	1,6	1,2	1,6	1,2	1,1

Ägarfördelning

	Antal aktier	Andel aktiekapital (%)
Slättö Fastpartner Holding AB	500 000	100
Summa	500 000	100

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

TSEK	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Hysesintäkter	490	673	1 551	2 143	2 763
Övriga rörelseintäkter	376	-	376	-	-
	866	673	1 927	2 143	2 763
Fastighetskostnader	-80	-33	-264	-402	-729
Central administration	-234	-158	-936	-315	-1 003
Rörelseresultat	552	482	727	1 426	1 031
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	2 253	-106	-3 849	-568	-1 081
Finansnetto	2 253	-106	-3 849	-568	-1 081
Resultat före skatt	2 805	376	-3 122	858	-50
Skatt	-	-	-	-	6
Periodens resultat	2 805	376	-3 122	858	-44
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	0	-	-	-
Periodens övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	2 805	376	-3 122	858	-44
Periodens resultat					
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	2 805	376	-3 122	858	-44
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga fordringar		-	-	-
Summa anläggningstillgångar		0	0	0
Projekt- och exploateringsfastigheter		618 829	53 326	54 087
Övriga fordringar		37 330	944	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		621	-	8
Likvida medel		199 721	1 255	1 059
Summa omsättningstillgångar		856 501	55 525	55 230
Summa tillgångar		856 501	55 525	55 230
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		500	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		16 418	30	900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-3 464	610	-342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 454	690	608
Summa eget kapital		13 454	690	608
SKULDER				
Långfristiga räntebärande skulder		392 649	7 064	6 949
Skulder till koncernföretag		303 600	-	-
Övriga långfristiga skulder		-	-	-
Summa långfristiga skulder		696 249	7 064	6 949
Leverantörsskulder		94 633	187	392
Aktuella skatteskulder		-	-	114
Skulder till koncernföretag		45 898	46 527	45 706
Övriga skulder		150	124	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 117	933	1 341
Summa kortfristiga skulder		146 798	47 771	47 673
Summa skulder		843 047	54 835	54 622
Summa eget kapital och skulder		856 501	55 525	55 230

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt		2 805	376	-3 122	858	-50
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-7 707	106	-1 605	568	731
Betald inkomstskatt		-26	0	-114	-	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 928	482	-4 841	1 426	637
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL						
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter		-212 364	-1 422	-214 392	-2 405	-3 166
Förändring kortfristiga fordringar		16 175	428	16 438	292	862
Förändring kortfristiga skulder		-1 372	-331	5 870	-2 084	-1 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-202 489	-843	-196 925	-2 771	-2 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission		-	-	388	-	-
Upptagna lån		3 600	-	395 199	-	-
Amortering av lån		-	0	-	-200	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 600	0	395 587	-200	-200
Periodens kassaflöde		-198 889	-843	198 662	-2 971	-3 167
Likvida medel vid periodens början		398 610	2 098	1 059	4 226	4 226
Likvida medel vid periodens slut		199 721	1 255	199 721	1 255	1 059

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	50	30	-298	-218	-	-218
PERIODENS TOTALRESULTAT						
Periodens resultat			-44	-44	-	-44
Periodens övrigt totalresultat			-	0	-	0
Periodens totalresultat	0	0	-44	-44	0	-44
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemissioner				0		0
Erhållna aktieägartillskott		870		870		870
Lämnade utdelningar				0		0
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	0	870	0	870	0	870
Summa transaktioner med koncernens ägare	0	870	0	870	0	870
Utgående eget kapital 31 december 2018	50	900	-342	608	0	608

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	50	900	-342	608	-	608
PERIODENS TOTALRESULTAT						
Periodens resultat			-3 122	-3 122	-	-3 122
Periodens övrigt totalresultat			-	0	-	0
Periodens totalresultat	0	0	-3 122	-3 122	0	-3 122
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemissioner	450	-62		388		388
Erhållna aktieägartillskott		15 580		15 580		15 580
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	450	15 518	0	15 968	0	15 968
Summa transaktioner med koncernens ägare	450	15 518	0	15 968	0	15 968
Utgående eget kapital 30 september 2019	500	16 418	-3 464	13 454	0	13 454

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Nettoomsättning	376	-	376	-	-
	376	0	376	0	0
Centraladministration	-153	-8	-546	-40	-420
Rörelseresultat	223	-8	-170	-40	-420
Resultat från koncernföretag	-1 950	0	-1 950	-	-
Finansiella intäkter	0	0	-	330	672
Finansiella kostnader	-8 912	-106	-14 521	-568	-1 080
Finansnetto	-10 862	-106	-16 471	-238	-408
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	928
Resultat före skatt	-10 639	-114	-16 641	-278	100
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-10 639	-114	-16 641	-278	100

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	529 882	20 103	20 503
Övriga långfristiga fordringar	7 351	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	537 233	20 103	20 503
Summa anläggningstillgångar	537 233	20 103	20 503
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	34 582	33 476	34 546
Övriga fordringar	36 952	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	459	-	-
Summa kortfristiga fordringar	71 993	33 476	34 546
Kassa och bank	183 095	50	44
Summa omsättningstillgångar	255 088	33 526	34 590
Summa tillgångar	792 321	53 629	55 093
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	-62	-	-
Balanserat resultat	16 711	160	1 031
Periodens resultat	-16 641	-278	100
Summa eget kapital	508	-68	1 181
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	303 600	-	-
Räntebärande skulder	400 000	7 064	6 949
Summa långfristiga skulder	703 600	7 064	6 949
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	104	-	-
Skulder till koncernföretag	82 716	46 527	46 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 393	106	631
Summa kortfristiga skulder	88 213	46 633	46 963
Summa eget kapital och skulder	792 321	53 629	55 093

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering fastigheter

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverka på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas till bostadsrätter utgör projekt- och exploateringsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser,

produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bolaget följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas genom projektbedömningar där antagande om projektets förväntade intäkter och kostnader görs.

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företaget högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningens perspektiv. Koncernledningens bedömning är att Koncernen har ett rörelsesegment; Projektutveckling. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid, varför Bolaget bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 15 november 2019

Sven-Olof Johansson
Ordförande

Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson
Verkställande Direktör