

# SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019



## KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2019

- Under fjärde kvartalet har koncernen i enlighet med exploateringsavtalet erlagt cirka 94 miljoner kronor i exploateringsbidrag till Stockholms Stad.

## PERIODEN JANUARI-DECEMBER 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.
- 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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Under februari 2020 skickades bygglov in avseende det första kvarteret av Bromstenstaden.

## 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 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Rörelseresultat	166	-395	893	1 031
Resultat före skatt	-2 716	-908	-5 838	-50
Eget kapital	17 019	608	17 019	608
Balansomslutning	763 575	55 230	763 575	55 230
Soliditet, %	2,2	1,1	2,2	1,1

### Ägarfördelning

	Antal aktier	Andel aktiekapital (%)
Slättö Fastpartner Holding AB	500 000	100
<b>Summa</b>	<b>500 000</b>	<b>100</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

TSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	158	620	1 709	2 763
Övriga rörelseintäkter	564	-	940	-
	<b>722</b>	<b>620</b>	<b>2 649</b>	<b>2 763</b>
Fastighetskostnader	-70	-327	-334	-729
Central administration	-486	-688	-1 422	-1 003
<b>Rörelseresultat</b>	<b>166</b>	<b>-395</b>	<b>893</b>	<b>1 031</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 882	-513	-6 731	-1 081
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 882</b>	<b>-513</b>	<b>-6 731</b>	<b>-1 081</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 716</b>	<b>-908</b>	<b>-5 838</b>	<b>-50</b>
Skatt	-485	6	-485	6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 201</b>	<b>-902</b>	<b>-6 323</b>	<b>-44</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>				
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-	-
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-3 201</b>	<b>-902</b>	<b>-6 323</b>	<b>-44</b>
<b>Periodens resultat</b>				
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-3 201	-902	-6 323	-44
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter		628 115	54 087
Övriga fordringar		648	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		940	8
Likvida medel		133 872	1 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>763 575</b>	<b>55 230</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>763 575</b>	<b>55 230</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		500	50
Övrigt tillskjutet kapital		23 184	900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-6 665	-342
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>17 019</b>	<b>608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 019</b>	<b>608</b>
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		393 174	6 949
Skulder till koncernföretag		303 600	-
Övriga långfristiga skulder		121	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>696 895</b>	<b>6 949</b>
Leverantörsskulder		229	392
Aktuella skatteskulder		172	114
Skulder till koncernföretag		41 369	45 706
Övriga skulder		21	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 870	1 341
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 661</b>	<b>47 673</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>746 556</b>	<b>54 622</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>763 575</b>	<b>55 230</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat före skatt		-2 716	-908	-5 838	-50
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		427	163	-1 178	731
Betald inkomstskatt		-191	-44	-305	-44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 480</b>	<b>-789</b>	<b>-7 321</b>	<b>637</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>					
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter		-9 286	-761	-223 678	-3 166
Förändring kortfristiga fordringar		36 362	570	52 800	862
Förändring kortfristiga skulder		-90 341	784	-84 471	-1 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-65 745</b>	<b>-196</b>	<b>-262 670</b>	<b>-2 967</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Nyemission		-104	-	284	-
Upptagna lån		-	-	395 199	-
Amortering av lån		-	-	-	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-104</b>	<b>0</b>	<b>395 483</b>	<b>-200</b>
Periodens kassaflöde		<b>-65 849</b>	<b>-196</b>	<b>132 813</b>	<b>-3 167</b>
Likvida medel vid periodens början		199 721	1 255	1 059	4 226
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>133 872</b>	<b>1 059</b>	<b>133 872</b>	<b>1 059</b>

## 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	<b>-218</b>	-	-218
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>						
Periodens resultat			-44	<b>-44</b>	-	-44
Periodens övrigt totalresultat			-	<b>0</b>	-	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>
<b>TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE</b>						
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>						
Nyemissioner						-
Erhållna aktieägartillskott		870		<b>870</b>		870
Lämnade utdelningar				<b>0</b>		-
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>		<b>870</b>	<b>0</b>	<b>870</b>	<b>0</b>	<b>870</b>
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>870</b>	<b>0</b>	<b>870</b>	<b>0</b>	<b>870</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>	<b>50</b>	<b>900</b>	<b>-342</b>	<b>608</b>	<b>0</b>	<b>608</b>

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
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>						
Periodens resultat			-6 323	-6 323	-	-6 323
Periodens övrigt totalresultat			-	0	-	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 323</b>	<b>-6 323</b>	<b>0</b>	<b>-6 323</b>
<b>TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE</b>						
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>						
Nyemissioner	450	-166		284		284
Erhållna aktieägartillskott		22 450		22 450		22 450
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>	<b>450</b>	<b>22 284</b>	<b>0</b>	<b>22 734</b>	<b>0</b>	<b>22 734</b>
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>450</b>	<b>22 284</b>	<b>0</b>	<b>22 734</b>	<b>0</b>	<b>22 734</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	<b>500</b>	<b>23 184</b>	<b>-6 665</b>	<b>17 019</b>	<b>0</b>	<b>17 019</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	564	-	940	-
	<b>564</b>	<b>0</b>	<b>940</b>	<b>0</b>
Centraladministration	-391	-380	-937	-420
<b>Rörelseresultat</b>	<b>173</b>	<b>-380</b>	<b>3</b>	<b>-420</b>
Resultat från koncernföretag	-	-	-1 950	-
Finansiella intäkter	1 093	342	1 093	672
Finansiella kostnader	-8 297	-512	-22 818	-1 080
<b>Finansnetto</b>	<b>-7 204</b>	<b>-170</b>	<b>-23 675</b>	<b>-408</b>
Bokslutsdispositioner	292	928	292	928
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 739</b>	<b>378</b>	<b>-23 380</b>	<b>100</b>
Skatt	-35	-	-35	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 774</b>	<b>378</b>	<b>-23 415</b>	<b>100</b>

## Balansräkning för moderbolaget

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	529 867	20 503
Övriga långfristiga fordringar	6 826	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>536 693</b>	<b>20 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>536 693</b>	<b>20 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	112 534	34 546
Övriga fordringar	785	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	940	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>114 259</b>	<b>34 546</b>
Kassa och bank	121 253	44
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>235 512</b>	<b>34 590</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>772 205</b>	<b>55 093</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	-166	-
Balanserat resultat	23 581	1 031
Periodens resultat	-23 415	100
<b>Summa eget kapital</b>	<b>500</b>	<b>1 181</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>55</b>	<b>-</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	303 600	-
Räntebärande skulder	400 000	6 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>703 600</b>	<b>6 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	60 729	46 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 321	631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>68 050</b>	<b>46 963</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>772 205</b>	<b>55 093</b>



## 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.n.

### 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, produk-

tionskostnader, 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 företagsledningsperspektiv. 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 24 februari 2020

Sven-Olof Johansson  
Ordförande

Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson  
Verkställande Direktör