

Bokslutskommuniké

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2018

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Bokslutskommuniké

1 januari - 31 december 2018

- Rörelseresultatet uppgick till 2 910 TSEK (-22 592)
- Resultatet efter skatt uppgick till -3 059 TSEK (-30 101)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0)

Väsentliga händelser under rapportperioden

Till följd av ägarförändring i Tobin Properties AB (publ) har obligationsinnehavare med ett obligationsinnehav om 1 MSEK, motsvarande cirka 0,33 procent av totala antalet utgivna obligationer, begärt förtida inlösen av Bolagets utestående fyraåriga seniora säkerställda obligationslån om totalt 300 MSEK

Den 19 oktober 2018 inleddes ett skriftligt förfarande där bolaget begärde att Obligationsinnehavarna skulle bevilja ett säkerhetsbyte i Obligationsvillkoren. Ändringarna godkändes och innebar att säkerhet som tidigare utgjordes av pantsatta medel på spärrkonto ersattes med proprieborgen från moderbolaget Klöver AB (publ). Genom detta säkerhetsbyte frigjordes likvida medel om 133,6 MSEK.

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Finansiell utveckling under perioden

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna för perioden uppgick till 6 104 TSEK (4 384) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -2 192 TSEK (-2 264), vilket ger ett driftsöverskott uppgående till 3 912 TSEK (2 120).

Övriga externa kostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -1 002 TSEK (-24 712) vilket ger ett rörelseresultat uppgående till 2 910 TSEK (-22 592). Det förbättrade rörelseresultatet förklaras främst av att föregående års siffror belastades med en kostnadsförd handpenning för ej tillträdd fastighet om 22 500 TSEK.

Finansnettot för perioden uppgår till -5 969 TSEK (-7 509).

Periodens skattekostnad uppgick till 0 TSEK (0) och resultat efter skatt uppgick till -3 059 TSEK (-30 101).

Finansiell ställning och kassaflöde

Mariefjärds upplåning uppgick per 31 december 2018 till 295 977 TSEK (294 375).

Soliditeten per balansdagen uppgick till -4,2 procent (-1,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -16 933 TSEK (-1 018).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -105 802 TSEK (0). Utflödet avser utlåning till moderbolaget Tobin Properties AB.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 16 521 TSEK (1 192), vilket främst är hänförligt till ej utbetalt koncernbidrag till Tobin Properties AB.

Kassaflödet för perioden var -106 214 TSEK (174) och likvida medel per balansdagen uppgick till 34 009 (140 223) TSEK.

Transaktioner med närstående

Mariefjärd har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

Organisation och medarbetare

Koncernen har ingen anställd personal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Mariefjärd's verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat i varierande grad. Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i Obligationsprospektet.

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter den 31 december 2018.

Aktien och ägarna

Mariefjärd AB ägs till 100% av Pederstrup AB org nr 559091-2589, som ingår i Tobin Properties koncernen.

Ägarfördelning, 31 december 2018

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktie- kapital (%)
Pederstrup AB	500 000	100,00
Totalt	500 000	100,00

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	Not	Not	Not
	Jul-dec 2018	Jul-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Feb-Dec 2017
Nettoomsättning	3 430	1 821	6 104	4 384
	<u>3 430</u>	<u>1 821</u>	<u>6 104</u>	<u>4 384</u>
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-981	-1 372	-2 192	-2 264
Övriga externa kostnader	250	-1 183	-1 002	-2 010
Övriga rörelsekostnader	–	-22 500	–	-22 702
Rörelseresultat	<u>2 699</u>	<u>-23 234</u>	<u>2 910</u>	<u>-22 592</u>
Finansiella intäkter	108	5 654	315	8 316
Finansiella kostnader	-3 055	-6 405	-6 284	-15 825
Finansnetto	<u>-2 947</u>	<u>-751</u>	<u>-5 969</u>	<u>-7 509</u>
Resultat före skatt	<u>-248</u>	<u>-23 985</u>	<u>-3 059</u>	<u>-30 101</u>
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	<u><u>-248</u></u>	<u><u>-23 985</u></u>	<u><u>-3 059</u></u>	<u><u>-30 101</u></u>
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	–	–	–	–
Periodens övrigt totalresultat	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
Periodens totalresultat	<u><u>-248</u></u>	<u><u>-23 985</u></u>	<u><u>-3 059</u></u>	<u><u>-30 101</u></u>
Periodens resultat				
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-248	-23 985	-3 059	-30 101
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
	<u>-248</u>	<u>-23 985</u>	<u>-3 059</u>	<u>-30 101</u>

Rapport över finansiell ställning för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	31 Dec 2018	31 Dec 2017
Tillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 214	3 214
Fordringar hos intresseföretag		1 158	4 372
Övriga långfristiga fordringar		112 052	3 036
Summa anläggningstillgångar		<u>116 424</u>	<u>10 622</u>
Exploateringsfastigheter		442 835	439 942
Andelar i bostadsrättsföreningar		–	–
Kundfordringar		577	2 037
Fordringar hos intresseföretag		–	–
Övriga fordringar		55 341	20 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		604	11 948
Likvida medel		34 009	140 223
Summa omsättningstillgångar		<u>533 366</u>	<u>614 212</u>
Summa tillgångar		<u>649 790</u>	<u>624 834</u>
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		5 202	16 041
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-33 160	-30 101
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		<u>-27 458</u>	<u>-13 560</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		<u>-27 458</u>	<u>-13 560</u>
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4, 5	295 977	294 375
Övriga långfristiga skulder		345 848	318 488
Summa långfristiga skulder		<u>641 825</u>	<u>612 863</u>
Leverantörsskulder		649	2 262
Aktuella skatteskulder		–	–
Övriga skulder		17 579	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 195	19 769
Summa kortfristiga skulder		<u>35 423</u>	<u>25 531</u>
Summa skulder		<u>677 248</u>	<u>638 394</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>649 790</u>	<u>624 834</u>

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

<i>TSEK</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans- erade vinst- medel inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	16 041	-30 101	-13 560	-13 560
Periodens totalresultat					
Periodens resultat			-3 059	-3 059	-3 059
Periodens totalresultat	-	-	-3 059	-3 059	-3 059
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Lämnade koncernbidrag		-10 839		-10 839	-10 839
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-10 839	-	-10 839	-10 839
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-10 839	-	-10 839	-10 839
Utgående eget kapital 2018-12-31	500	5 202	-33 160	-27 458	-27 458

Rapport över kassaflöden för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	Jul-dec 2018	Jul-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Feb-Dec 2017
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		-248	-23 985	-3 059	-30 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		813	23 299	1 602	23 636
Betald inkomstskatt		-	-	-	-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>565</u>	<u>-686</u>	<u>-1 457</u>	<u>-6 602</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring exploateringsfastigheter		-2 893		-2 893	
Förändring kortfristiga fordringar		-30 897	-12 908	-22 475	-23 735
Förändring kortfristiga skulder		14 395	7 026	9 892	18 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-18 830</u>	<u>-6 568</u>	<u>-16 933</u>	<u>-11 888</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av exploateringsfastigheter		-	-	-	-439 942
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-			
Förändring långfristiga fordringar hos intresseföretag		3 214		3 214	
Förändring övriga långfristiga fordringar		-92 906	-	-109 016	-27 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-89 692</u>	<u>-</u>	<u>-105 802</u>	<u>-467 204</u>
Finansieringsverksamheten					
Inbetalt aktiekapital		-	-	-	500
Upptagna lån		-5 607	6 542	16 521	618 815
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-5 607</u>	<u>6 542</u>	<u>16 521</u>	<u>619 315</u>
Periodens kassaflöde		-114 129	-26	-106 214	140 223
Likvida medel vid periodens början		<u>148 138</u>	<u>140 249</u>	<u>140 223</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid periodens slut		<u><u>34 009</u></u>	<u><u>140 223</u></u>	<u><u>34 009</u></u>	<u><u>140 223</u></u>

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	Not	Jul-dec 2018	Jul-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Feb-Dec 2017
Nettoomsättning		–	–	–	–
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader		-403	-442	-901	-1 073
Övriga rörelsekostnader		–	-22 500	–	-22 500
Rörelseresultat		-403	-22 942	-901	-23 573
Resultat från andelar i koncernföretag		-190	–	-190	–
Finansiella intäkter		8 330	9 251	16 320	11 913
Finansiella kostnader		-3 386	-3 008	-6 511	-4 381
Finansnetto		4 754	6 243	9 619	7 532
Bokslutsdispositioner		-8 721	-6 459	-8 721	-6 459
Resultat före skatt		-4 370	-23 158	-3	-22 500
Skatt		–	–	–	–
Periodens resultat		-4 370	-23 158	-3	-22 500

Balansräkning för moderbolaget

<i>TSEK</i>	Not	31 Dec 2018	31 Dec 2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		300	450
Fordringar hos koncernföretag		375 718	270 697
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>376 018</u>	<u>271 147</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>376 018</u>	<u>271 147</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		47 293	14 074
Övriga fordringar		38 613	16 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	23
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>85 906</u>	<u>30 897</u>
Kassa och bank		32 861	138 756
Summa omsättningstillgångar		<u>118 767</u>	<u>169 653</u>
Summa tillgångar		<u>494 785</u>	<u>440 800</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		–	22 500
Periodens resultat		-3	-22 500
Summa eget kapital		<u>497</u>	<u>500</u>
Långfristiga skulder			
Obligationslån		295 977	294 373
Skulder till koncernföretag		170 112	133 112
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>466 089</u>	<u>427 485</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		199	2 032
Skulder till koncernföretag		25 998	10 772
Övriga skulder		2 002	11
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>28 199</u>	<u>12 815</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>494 785</u>	<u>440 800</u>

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Mariefjärd AB's årsredovisning för 2017.

Ett antal nya eller ändrade IFRS har trätt ikraft under räkenskapsåret och har tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl a med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företagets interna riskhanteringsstrategier.

Mariefjärd ABs kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. Övrig del avser hyresfordringar med låg kreditrisk.

IFRS 9 har medfört följändringar i upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas i Årsredovisningen.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och FRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet.

IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 har infört nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag. Mariefjärd AB har genomfört en analys av effekterna vid övergång till IFRS 15 och Mariefjärd ABs slutsats är att implementeringen av IFRS 15 inte föranleder någon ändrad bedömning av tidigare principer för successiv vinstavräkning vid intäktsredovisning. Detta då tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms vara förenlig med IFRS 15. Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Mariefjärd AB har ej förtidstillämpat IFRS 16 utan tillämpning sker från 2019. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Mariefjärd AB kommer som operationell leasetagare att påverkas av införandet av IFRS 16. Mariefjärd AB har endast ett fåtal operationella leasingkontrakt, varför införandet ej kommer att påverka koncernen i någon större utsträckning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden,

till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Mariefjärd prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernledningens bedömning är att Mariefjärd 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 tre månaders räntebindningstid, varför Mariefjärd bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, fordringar på bostadsrättsföreningar och intresseföretag, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 161 384 TSEK per balansdagen, beroende på pantsättning i samband med emittering av obligationen.

Ansvarförbindelser uppgick till 75 000 TSEK (75 000) vilket avsåg en garanti från Tobin Properties till förmån för obligationsinnehavarna i Mariefjärd-obligationen.

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Not 6 Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 28 februari 2019 har några väsentliga händelser ej inträffat.

Nyckeltal

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Kommande rapportdatum

Årsredovisningen för 2018 kommer att publiceras den 30 april 2019.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 februari 2019

Johan Varland
Styrelseordförande

Patrik Mellgren
Styrelseledamot och VD

Per Alnefelt
Styrelseledamot