

Periodrapport

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2019

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Periodrapport

1 januari - 30 september 2019

- Rörelseresultatet uppgick till 1 462 TSEK (2 104)
- Resultatet efter skatt uppgick till -633 TSEK (-2 539)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0)

Väsentliga händelser under rapportperioden

Inga väsentliga händelser har skett under rapportperioden.

Utveckling av koncernens resultat och ställning under perioden

Finansiell utveckling under perioden

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna för perioden uppgick till 1 528 TSEK (2 018) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -436 TSEK (-507), vilket ger ett driftöverskott uppgående till 1 092 TSEK (1 511).

Övriga externa kostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -308 TSEK (382) vilket ger ett rörelseresultat uppgående till 784 TSEK (1 893).

Finansnettot för perioden uppgår till -617 TSEK (-1 621).

Periodens skattekostnad uppgick till 0 TSEK (0) och resultat efter skatt uppgick till 167 TSEK (272).

Finansiell ställning och kassaflöde

Mariefjärds upplåning uppgick per 30 september 2019 till 297 253 TSEK (295 566).

Soliditeten per balansdagen uppgick till -4,5 procent (-2,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -9 948 TSEK (25 547).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till 6 500 TSEK (16 122).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 4 665 TSEK (3 849).

Kassaflödet för perioden var 1 217 TSEK (-5 576) och likvida medel per balansdagen uppgick till 7 677 (142 562) 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

Mariefjärds 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 30 september 2019.

Aktien och ägarna

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

Ägarfördelning, 30 september 2019

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

	Jul-Sep 2019	Jul-Sep 2018	Jan-Sep 2019	Jan-Sep 2018	Jan-Dec 2018
<i>TSEK</i>	<i>Not</i>				
Nettoomsättning	1 528	2 018	4 489	4 692	6 104
	1 528	2 018	4 489	4 692	6 104
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-436	-507	-1 672	-1 718	-2 192
Övriga externa kostnader	-308	382	-1 355	-870	-1 002
Rörelseresultat	784	1 893	1 462	2 104	2 910
Finansiella intäkter	1 184	55	2 955	262	315
Finansiella kostnader	-1 801	-1 676	-5 050	-4 905	-6 284
Finansnetto	-617	-1 621	-2 095	-4 643	-5 969
Resultat före skatt	167	272	-633	-2 539	-3 059
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	167	272	-633	-2 539	-3 059
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	167	272	-633	-2 539	-3 059
Periodens resultat					
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	167	272	-633	-2 539	-3 059
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	167	272	-633	-2 539	-3 059

Rapport över finansiell ställning för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	30 Sep 2019	30 Sep 2018	31 Dec 2018
Tillgångar				
Andelar i intresseföretag		3 214	3 214	3 214
Fordringar hos intresseföretag		1 158	1 158	1 158
Övriga långfristiga fordringar		115 102	6 238	112 052
Summa anläggningstillgångar		119 474	10 610	116 424
Exploateringsfastigheter		449 205	442 483	442 835
Kundfordringar		404	983	577
Övriga fordringar		79 143	52 251	55 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	46	604
Likvida medel		7 677	142 562	34 009
Summa omsättningstillgångar		536 429	638 325	533 366
Summa tillgångar		655 903	648 935	649 790
Eget kapital				
Aktiekapital		500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		3 680	16 041	3 680
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-33 793	-34 162	-33 160
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-29 613	-17 621	-28 980
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–
Summa eget kapital		-29 613	-17 621	-28 980
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	4, 5	297 253	295 566	295 977
Övriga långfristiga skulder		352 676	345 987	345 848
Summa långfristiga skulder		649 929	641 553	641 825
Leverantörsskulder		133	1 624	649
Övriga skulder		19 211	11 017	19 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 243	12 362	17 195
Summa kortfristiga skulder		35 587	25 003	36 945
Summa skulder		685 516	666 556	678 770
Summa eget kapital och skulder		655 903	648 935	649 790

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 2019-01-01	500	3 680	-33 160	-28 980	-28 980
Periodens totalresultat					
Periodens resultat			-633	-633	-633
Periodens totalresultat	–	–	-633	-633	-633
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	–	–	–
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-09-30	500	3 680	-33 793	-29 613	-29 613

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	Jul-Sep 2019	Jul-Sep 2018	Jan-Sep 2019	Jan-Sep 2018	Jan-Dec 2018
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		167	272	-633	-2 539	-3 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		432	402	1 276	1 191	1 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		599	674	643	-1 348	-1 457
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring exploateringsfastigheter		-1 634	-2 540	-6 370	-2 540	-2 893
Förändring kortfristiga fordringar		-11 209	-27 656	-23 025	-19 234	-22 475
Förändring kortfristiga skulder		2 296	3 975	-1 358	-528	9 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 948	-25 547	-30 110	-23 650	-16 933
Investeringsverksamheten						
Förändring långfristiga fordringar hos intresseföretag		–	3 214	–	3 214	3 214
Förändring övriga långfristiga fordringar		6 500	12 908	-3 050	-3 202	-109 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 500	16 122	-3 050	12	-105 802
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		4 665	3 849	6 828	25 977	16 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 665	3 849	6 828	25 977	16 521
Periodens kassaflöde		1 217	-5 576	-26 332	2 339	-106 214
Likvida medel vid periodens början		6 460	148 138	34 009	140 223	140 223
Likvida medel vid periodens slut		<u>7 677</u>	<u>142 562</u>	<u>7 677</u>	<u>142 562</u>	<u>34 009</u>

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

		Jul-Sep 2019	Jul-Sep 2018	Jan-Sep 2019	Jan-Sep 2018	Jan-Dec 2018
TSEK	Not					
Nettoomsättning		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-234	-28	-797	-526	-901
Rörelseresultat		-234	-28	-797	-526	-901
Resultat från andelar i koncernföretag		—	—	—	—	-187
Finansiella intäkter		4 271	4 038	13 787	12 028	16 320
Finansiella kostnader		-1 715	-1 663	-4 935	-4 788	-6 511
Finansnetto		2 556	2 375	8 852	7 240	9 622
Bokslutsdispositioner		—	—	—	—	-8 909
Resultat före skatt		2 322	2 347	8 055	6 714	-188
Skatt		—	—	—	—	—
Periodens resultat		2 322	2 347	8 055	6 714	-188

Balansräkning för moderbolaget

		30 Sep 2019	30 Sep 2018	31 Dec 2018
TSEK	Not			
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		300	350	300
Fordringar hos koncernföretag		380 048	270 837	375 718
Aktiverade lånekostnader		2 747	4 434	4 023
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 095	275 621	380 041
Summa anläggningstillgångar		383 095	275 621	380 041
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		66 572	43 001	47 293
Övriga fordringar		53 472	31 704	38 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	46	–
Summa kortfristiga fordringar		120 044	74 751	85 906
Kassa och bank		5 072	139 632	32 861
Summa omsättningstillgångar		125 116	214 383	118 767
Summa tillgångar		508 211	490 004	498 808
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		500	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		-188	1	–
Periodens resultat		8 055	6 714	-188
Summa eget kapital		8 367	7 215	312
Långfristiga skulder				
Obligationslån		300 000	300 000	300 000
Skulder till koncernföretag		169 412	166 112	170 112
Summa långfristiga skulder		469 412	466 112	470 112
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		–	1 147	199
Skulder till koncernföretag		30 432	15 530	26 186
Övriga skulder		–	–	1 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		–	–	–
Summa kortfristiga skulder		30 432	16 677	28 384
Summa eget kapital och skulder		508 211	490 004	498 808

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 2018.

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 företags 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 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 innehållet i notupplysningarna i Årsredovisningen.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte 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. 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.

Mariefjärd bedömer att IFRS 16 inte har haft någon väsentlig effekt på vare sig balansomslutningen eller resultaträkningen.

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 2018.

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.

Eventalförpliktelser uppgår till 75 000 TSEK (75 000) vilket avser en garanti från Tobin Properties till förmån för obligationsinnehavarna i Mariefjärd-obligationen.

Not 6 Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 22 oktober 2019 har inga väsentliga händelser inträffat.

Nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
--------------	--

Kommande rapportdatum

Bokslutskommunikén för 2019 kommer att publiceras den 11 februari 2020.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 22 oktober 2019

Johan Varland
Styrelseordförande

Patrik Mellgren
Styrelseledamot och VD

Per Alnefelt
Styrelseledamot