



## **STATUSRAPPORT INFÖR EXTRA BOLAGSTÄMMA DEN 24 MARS 2015**

### **INLEDNING – DET RYSKA FÖRETAGSKLIMATET**

På grund av det mycket turbulenta makroekonomiska läget i Ryssland och det kritiska läget för Norrpada och dess dotterbolag beslutade styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Läget i Ryssland är oerhört ansträngt. Vi har sett politiska ledare som avrättas på öppen gata.

Oljepriset har sjunkit till nivåer få kunde föreställa sig. Sedan september 2014 har den fallit från över 100 USD per fat till under 50 USD. Rubeln har tappat ca halva sitt värde mot euro, dollarn och svenska kronan. De internationella värderingsinstituten har klassat Ryssland och rubeln som som "junk" i januari i år.

Mycket pengar går åt av Rysslands stabilitetsfond, som består av reserver från åren då oljepriset var högt. Centralbanken har stödköpt rubel till mycken liten hjälp. Räntan har höjts i Ryssland till över 17 % vilket gör det ytterligt svårt för låntagare. På Gaidar Forum talade man t o m om att vi igen kan komma att se en revolution i landet.

Egna erfarenheter har t.ex. varit att en bekant till oss, en rysk fastighetsägare, i januari kom till sin fastighet på Bolshaya Nikitskaya, ett av de absolut bästa lägena i Moskva, och möttes av människor som bad honom lämna. De förklarade för honom att han sålt fastigheten till dem. De visade upp köpekontrakt och lagfarter och kastade ut honom. I maj 2014 övervägde han att sälja fastigheten för 200 miljoner dollar. Nu har han en hopplös kamp i rysk domstol att se framför sig ett par år. En kamp han med största sannolikhet förlorar.

### **VERKSAMHETEN**

Bolaget äger naturligtvis fortfarande mark via Ryska Fastighetsfonden 1 och 2 men bolagens kassor är i princip tomma då vi i december blev varse att man höjt fastighetsskatten. Vi lyckades förhandla ner skatten under januari och februari så vi skulle ha råd att betala den. Men i dagsläget så är det mycket osäkert om den kommer höjas igen, till hur mycket och om de retroaktivt bestämmer sig för att kräva in den skatt vi förhandlade ner.

Vi kan idag inte längre utesluta att en fientligt övertagande av vår mark skulle kunna ske. Idag har så pass många så stora problem av olika slag att en sådan händelse skulle bli oerhört svårt att i dagsläget få gehör för och få rätt i en domstol. Vi skulle dessutom sakna medel att driva en sådan process.

## **FÖRSÄLJNING AV TOMTER**

Hittills i år har vi sålt 3 tomter vilket gör att det inte finns tillräckligt med likvida medel till administrationen som krävs för att hålla bolagen vid liv. Tomterna säljs för 10 000 rubel per 100 kvm (1 sotka) vilket ger bolaget, för en tomt på 1700 kvm, 170 000 rubel. Alltså ca 23 000 kr för en tomt. På det skall försäljnings och administrativa kostnader betalas. Detta är dagens marknadspris. Men i princip säljs inget. Markskattens beräkningsgrund är 3 000 000 rubel till skillnad från dagens försäljningspris 170 000 rubel.

## **KOSTNAD FÖR ATT ÖVERVINTRA**

För att bolagets strategi om övervintring skall vara genomförbar har det krävts en löpande försäljning av tomter för att täcka de nödvändiga kostnader som uppstår varje månad. Dessa kostnader är uppskattningsvis 50 000 kr per månad.

Det är 3 stycken svenska publika aktiebolag som alla revideras årligen av BDO. Dessa tre bolag äger 2 stycken ryska dotterbolag som i sin tur äger 2 stycken bolag som äger markområdena. Det är således 4 st ryska bolag som även de årligen revideras och som har var sin VD och styrelse. I samtliga bolag upprättas löpande skattedeklarationer. Varje gång en tomt sälj är det förknippat med försäljningskostnader och administration. Åtminstone varje halvår skulle någon ur det svenska management åka till Moskva för att kontrollera verksamheten samt skriva under olika dokument.

## **FRAMTIDEN**

För att säkerställa bolagets strategi om övervintring i 5 år skulle ytterligare externt kapital om uppskattningsvis 3 miljoner kronor behöva tillskjutas. Styrelsen kan dock inte ställa sig bakom en nyemission då vi bedömer riskerna överskugga möjligheten att överleva alla hot som finns idag och som riskerar förvärras.

Betänkas bör även att om en emission beslutas genomföras och den faktiskt fulltecknades, trots vetskapen om alla risker, så skulle det krävas ytterligare en emission om 5 år som lyckades ta in de 15 - 20 miljoner kronorna som tidigare var styrelsens bedömning att det skulle krävas för att ett nytt utvecklingsprojekt skulle kunna påbörjas.

Allt detta är i dagsläget som sagt förknippat med för stor risk för att styrelsen skall be om ett bemyndigande från aktieägarna om en nyemission.

Styrelsen har därför idag ingen lösning på hur bolagen skall kunna drivas vidare och därför finns det ingen konkret beslutspunkt för stämman att rösta om.

/Styrelsen i Norrpada  
Mars 2015