

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2020

Styrelsens förslag till beslut

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2020 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2020-04-30 uppgick till 30 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2020, exkl realisationsvinst, beräknas till 61 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 62 mnkr. Vi prognostiserar en resultatförsämring om 1 mnkr (ca 1,5%), trots att vi förväntar oss hyresförluster om drygt 9 msek pga covid-19. Realisationsvinsten för försäljning av p-huset i Fastighets AB Palmfelt Center beräknas uppgå till 23 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 100 mnkr. Omsättningen för år 2020 beräknas uppgå till 290 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 8 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 41 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta, i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2019/2020 till ca 4,2 mdkr.

Fastighets AB Palmfelt Center träffade i december 2018 avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till exploateringsnämnden då den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att anläggas på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Avtalet godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019 och frånträdet skedde den 31 januari 2020.

För närvarande finns mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

I **Ulvsunda** har fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välplacerad handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus, och ÖoB i fastighetens lokaler. Även systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager.

Arbetet med ny detaljplan i Ulvsunda pågår och så kallat plansamråd hölls under Q4 2019. Arbetet som startade under 2018 har fortsatt under 2019 och 2020 med målsättning om ett antagande under Q1 2022.

Flera av stadens förvaltningar och bolag, bland annat Stockholm Parkering AB, Serviceförvaltningen, Bostadsförmedlingen, SISAB, Arbetsmarknadsförvaltningen och Idrottsförvaltningen, är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings två kontorsfastigheter i **Slakthusområdet**. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2022.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**, där det finns vissa mindre vakanser i lokalerna. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

I **Hammarby Sjöstad** äger bolaget en tomträtt med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola.

Bolaget äger tre tomträtter på **Årstafältet** och en tomträtt i **Norra Djurgårdsstaden**. Bolagets tomträtter på Årstafältet ingår i stadsutvecklingsprojektet där totalt 6 000 lägenheter planeras. Bolaget ingår i etapp 7 med ca 850 lägenheter och 40 000 kvm kontor med planerad byggstart 2028.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2020. För de två kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första tertiet har uppföljning skett utan avvikelse:

- Bolaget har regelbundna avstämningar med exploateringskontorets projektledare rörande förändringar i tidplanen i det aktuella projektet.
- Månadsvis uppföljning av ekonomisk avvikelse i underhållsprojekt och investeringar har skett utan anmärkning.

Fullständig uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder redovisas i samband med årets slut.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 100 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center.

Prognostiserad omsättning för koncernen år 2020 beräknas uppgå till 290 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	126 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	85 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	48 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	21 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5 mnkr
- Langobardia AB,	4 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning ligger lägre än helårsbudget om 295 mnkr. Detta förklaras främst av att bolaget prognostiserar en hyresförlust för helåret om ca 9,4 mnkr pga. covid-19.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 40 mnkr för perioden och uppskattas till 133 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något lägre än budgeterade kostnader om 134 mnkr, vilket främst förklaras av lägre prognostiserat löpande underhåll.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 17 mnkr, vilket ligger i nivå med budget. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv och trygg handelsplats. Dessutom prognostiseras för projektering av ställverk, byte av brandlarmsdetektorer samt markåtgärder såsom gångvägar och lagning av potthål. Bolaget planerar även att fortsätta arbetet med att förbättra belysningen i Fastighets AB G-mästaren för att göra fastigheten mer tillgänglig och trygg för hyresgäster och besökare samt långsiktigt även för allmänheten. En utredning ska påbörjas om belysningsmaster kan ersätta befintlig armatur till LED. I Fastighets AB Godsfinkan pågår arbete med trapphusbelysning. Utöver detta prognostiseras för olika underhållsåtgärder på fastigheterna, såsom tak- och fönsterrenovering i Langobardia AB, arbete med taksäkerhet i Fastighet AB Charkuteristen och underhåll avseende altaner, räcken och tätskikt i Fastighets AB Palmfelt Center.

Per 30 april 2020 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 121 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 6 mnkr för första tertiet. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 22 mnkr, vilket ligger ca 2 mnkr bättre än budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 8 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 41 mnkr för helåret, att jämföra med budget om 41 mnkr, och avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Godsfinkan. Hyresgäst Anpassningarna omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Bolaget prognostiserar även för detaljplanearbete i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden. Utöver detta prognostiserar bolaget för en ramp i anslutning till bolagets fastighet i Norra Djurgårdsstaden för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2020 uppgår till 30 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster, exkl. realisationsvinst, beräknas till 61 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 62 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 62 mnkr. Trots prognostiserade hyresförluster om 9,4 mnkr pga. covid-19, räknar bolaget med att helårsresultatet endast sänks med 1 mnkr. Realisationsvinsten från försäljning av p-huset i Fastighets AB Palmfelt Center uppgick till 23 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 389 mnkr per 30 april 2020, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 3 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -13,5 mnkr vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med budget.

ILS

Stockholms stads budget för 2020 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarar uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Limitfördelning