

Dnr STEM 2022/51
Sid. 1 (6)
2022-09-13

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2022

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2022 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2022-08-31, exkl. realisationsvinst, uppgick till 70 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2022 beräknas till 97 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 91 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Realisationsvinsten om 662 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde med frånträde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 728 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 243 mnkr. Omsättningen för år 2022 beräknas uppgå till 355 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 22 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 34 mnkr.

I prognosen för 2022 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2022-08-31 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga samt i innerstaden. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2021/2022 till ca 4 200 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Köpeskillingen var baserad på ett underliggande fastighetsvärde på 1 560 mnkr. Frånträde skedde den 29 april 2022.

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

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Bolaget har under tertialet sagt upp de hyresgäster som påverkas av kommande etablering av idrottscentrumet. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under första kvartalet 2023.

Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Fastighets AB Valsverket tillträdde den 30 mars 2021 och innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. För närvarande är endast tre lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbete pågår och är prioriterat.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete.

Langobardia AB innehar tomträtten till Dikesrenen 18 i Västberga med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget avser att under året att starta ett planarbete för att skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 är belägna vid Årstafältet och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Den uthyrningsbara ytan är totalt ca 40 000 kvm. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas i avvaktan på kommande stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4.

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har med en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Lokalerna i Banankompaniet är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger.

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna ska inom 5-10 år överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat.

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Bolaget såldes till Atrium Ljungberg Holding 10 AB den 29 april 2022.

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 arbetar bolaget med, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, 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.

Bolaget arbetar även under året med att förbereda organisationen för att kunna erbjuda fastighetsförvaltning åt andra aktörer inom staden.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i november 2021. För de tre kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med andra tertialet har uppföljning skett utan avvikelse:

- Uppföljning av ekonomisk avvikelse inklusive underhållsprojekt och investeringar.
- Uppföljning av utfall och prognos i investeringsprojektet.
- Årlig seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget.

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

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 243 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2022 beräknas uppgå till 355 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren	132 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv	59 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB	36 mnkr
- S:t Erik Frihamnen	33 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center	29 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan	19 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	18 mnkr
- Fastighets AB Flanören	8 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen	6 mnkr
- Langobardia AB	4 mnkr
- Fastighets AB Hamburg	3 mnkr
- Fastighets AB Valsverket	7 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster löper vidare. Prognostiserad omsättning ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket till största delen förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 110 mnkr för perioden och uppskattas till 171 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger lägre än budgeterade kostnader om 199 mnkr, vilket beror på försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center. För övriga bolag prognostiseras rörelsekostnaderna ligga ungefär i nivå med budget.

Det planerade underhållet prognostiseras till 11 mnkr vilket är något lägre än budget. Ungefär hälften av det planerade underhållet är hänförligt till åtgärder i Fastighets AB G-mästaren där stort fokus kommer att läggas på trygghet, säkerhet och miljöåtgärder. Bl. a genomförs OVK-åtgärder, reparation av pumphus samt rensning och sanering i utrymmen från tidigare Prippsbryggeriet. Bolaget har även uppfört ett miljöavfallsrum för att minska sanitära olägenheter i avvaktan på att ett invändigt avfallsrum iordningställs i idrottsprojektet. För att öka tryggheten för hyresgästerna i bolagets fastighet i Hammarby Sjöstad planeras för trappbelysning. Därutöver planeras för takrenovering i bolagets fastighet i Norra Djurgårdsstaden.

Per 31 augusti 2022 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 595 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 10 mnkr för perioden. För helåret har räntan beräknats enligt stadens prognoser vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 15 mnkr, ca 8 mnkr lägre än budget. Försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center bidrar till lägre räntekostnader.

Investeringarna för perioden uppgick till 22 mnkr och beräknas uppgå till 34 mnkr för helåret. Avvikelsen gentemot budgeterade 42 mnkr förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda. Investeringarna avser främst hyresgäst Anpassningarna inför

förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Bolaget prognostiserar även för detaljplane-
arbete inför kommande stadsutveckling i Ulvsunda, Slakthusområdet, Norra
Djurgårdsstaden och på Skeppsbron.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2022 uppgår till 70 mnkr.
Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 97 mnkr för koncernen,
vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 91 mnkr och kommunfullmäktiges
resultatkrav om 91 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende
vidarefakturerings av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader.
Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 424 mnkr per 31 augusti 2022, vilket
medför ett negativt finansnetto för perioden om 4 mnkr. För helåret har räntan beräknats
enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -5,5 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2022 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och
svenskunkaper 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 i behov av stöd insatser 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
verksamhetens 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 utfallsrapport