

Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2010

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2010 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Omsättningen under perioden uppgick till 68,2 mnkr för koncernen och 467 tkr för moderbolaget. Koncernens omsättning för år 2010 beräknas uppgå till 103,9 mnkr.

Resultatet efter finansnetto per 2010-08-31 uppgick till 7,2 mnkr för koncernen och -12,3 mnkr för moderbolaget. Helårsprognosen 2010 beräknas till -2,2 mnkr för koncernen, vilket är bättre än budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -5 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -13,7 mnkr för perioden och helårsprognosen beräknas uppgå till -23,5 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 162 mnkr till följd av förvärv av fastigheten Stockholm Kylhuset 15, och prognostiserat helårsutfall för investeringar uppgår till 163,5 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I Fastighets AB G-mästaren är ca 89 % av totalt ca 90 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd.

Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor i "gallerian" är en fortsatt prioriterad fråga och pågår aktivt. För närvarande förs diskussioner med eventuella hyresgäster med uthyrning från 2011.

En långsiktig fastighetsutvecklingsplan har tagits fram för fastigheterna G-mästaren 6 och 9, i enlighet med ägardirektiv från Kommunfullmäktige.

Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter. Samtliga lokaler i fastigheten Södra Torn 1 är uthyrda. Tidplanen för Slussens ombyggnad innebär att uthyrning åtminstone kan ske t.o.m. 2011-12-31. Under första tertialet 2010 förvärvades fastigheten Stockholm Kylhuset 15. Fastigheten är belägen i Slakthusområdet och är uthyrd till ca 85 %.

Under december 2009 förvärvades tre tomträtter i Slakthusområdet genom två bolagsförvärv. Syftet med förvärven var att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området. De nya dotterbolagen är Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Styckmästaren.

Stockholm Norra Station AB bedriver för närvarande ingen aktiv verksamhet.

Moderbolaget

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 68,2 mnkr, varav den största andelen hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2010 beräknas uppgå till 103,9 mnkr, varav 82,8 mnkr hänförs till Fastighets AB G-mästaren, 14,9 mnkr till Fastighets AB Runda Huset, 3,9 tkr till Fastighets AB Styckmästaren, 1,6 mnkr till Fastighets AB Charkuteristen och 0,7 mnkr till moderbolaget S:t Erik Markutveckling. Prognosen bygger på befintliga hyresavtal. Prognostiserad omsättning överstiger budget med 18,9 mnkr, vilket främst förklaras av den nya fastigheten Stockholm Kylhuset 15 som står för 12,8 mnkr av omsättningen i Fastighets AB Runda Huset.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 38,6 mnkr för perioden och uppskattas till 69,0 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (12,0 mnkr) beror främst på förvärvet av Stockholm Kylhuset 15.

Per 31 augusti 2010 uppgår koncernens finansiella skuld till 705,9 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om -13,7 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -23,5 tkr, och en negativ avvikelse om 2,0 mnkr relativt budget. Fastighetsförvärvet av Stockholm Kylhuset 15, medför ett sämre räntenetto i koncernen än budgeterat.

Investeringarna för perioden uppgick till 162 mnkr, och beräknas uppgå till 163,5 mnkr för helåret. Investeringarna hänförs främst till Fastighets AB Runda Huset och förvärvet av Stockholm Kylhuset 15. En mindre del avser hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för år 2010 uppgår till 33,0 mnkr.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2010 uppgår till 7,2 mnkr. Detta är 9,8 mnkr högre än budget för motsvarande period, till stor del beroende på ökade intäkter

Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till -2 222 tkr för koncernen, vilket är bättre än såväl budgeterat resultat om -4 826 tkr, som kommunfullmäktiges resultatkrav om -5 mnkr.

Att det prognostiserade resultatet beräknas uppgå till -2,2 mnkr trots att utfallet per 31 augusti uppgår till 7,2 mnkr är främst hänförligt till:

- Stor andel underhållsarbeten under tredje tertialet,
- Högre räntenivåer och räntekostnader under årets resterande del,
- Eventuella hyresgäst Anpassningar inför kommande nyuthyrning utförs under tredje tertialet.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs i huvudsak av räntekostnader. Till följd av att räntenivåerna varit lägre än vad som antogs i budget, är det finansiella nettot 1 804 tkr bättre än budget per 31 augusti 2010. För helåret 2010 uppskattas finansnettot bli 1 142 tkr bättre än budget.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 429 973 tkr per 31 augusti 2010, och prognostiseras till 437 834 tkr per 31 december 2010.

Prognostiserat resultat efter finansnetto uppgår till -20 576 tkr, vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om 1 453 tkr. Avvikelsen är främst en följd av det förbättrade räntenettot.

Övrigt

Åtterrapporeringen till styrelsen för Stockholms Stadshus AB görs dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen inklusive en så kallad VD-kommentar, dels genom det så kallade integrerade ledningssystemet, ILS. I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.