

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## **Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2011**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2011 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Sammanfattning**

Omsättningen under perioden uppgick till 37 239 tkr för koncernen och 233 tkr för moderbolaget. Koncernens omsättning för år 2011 beräknas uppgå till 111 586 tkr.

Resultatet efter finansnetto per 2011-04-30 uppgick till 3 873 tkr för koncernen och -5 829 tkr för moderbolaget. Helårsprognosen 2011 beräknas till -3 538 tkr för koncernen, vilket är något bättre än budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -7 632 tkr för perioden och helårsprognosen beräknas uppgå till -26 324 tkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 18 999 tkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 39 072 tkr.

### **Kort om verksamheten och marknadsläget**

#### *Koncernen*

Under första tertialet har avtal träffats om förvärv av ett nytt bolag, som innehar tomträten till fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 i Stockholm, innehållande lokaler med uthyrbar yta om ca 45 000 kvm. Förvärvet, som är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2011-06-13, innebär bl a att S:t Erik Markutveckling tillträder bolaget och tomträterna per den 31 december 2012.

I Fastighets AB G-mästaren fortsätter arbetet med långsiktig fastighetsutvecklingsplan, vilket också är ett ägardirektiv från kommunfullmäktige. Vad avser kvarvarande vakanta ytor har ett aktivt uthyrningsarbete medfört att två avtal träffats med nya hyresgäster inom handel. Uthyrning beräknas ske från hösten 2011. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd.

Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter. Samtliga lokaler i fastigheten Södra Torn 1 är uthyrda. Fastigheten kommer att avyttras till exploateringsnämnden under december 2011 inför ombyggnaden av Slussen. Under första tertialet 2010 förvärvades Stockholm Kylhuset 15. Fastigheten, som är belägen i Slakthusområdet, är uthyrd till ca 85 %. Större delen av vakanta ytor beräknas bli uthyrda under andra halvåret 2011.

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 37 239 tkr, varav den största andelen hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2011 beräknas uppgå till 111 586 tkr, varav 82 739 tkr hänförs till Fastighets AB G-mästaren, 21 538 tkr till Fastighets AB Runda Huset, 4 109 tkr till Fastighets AB Styckmästaren, 2 500 tkr till Fastighets AB Charkuteristen och 700 tkr till moderbolaget S:t Erik Markutveckling. Prognosen bygger på att befintliga hyresgäster behålls och att nyuthyrning sker i enlighet med vad som kan förväntas i enlighet med nuvarande antaganden. Prognostiserad omsättning överstiger budget med 4 966 tkr, vilket främst förklaras av nyuthyrning av lokaler i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 20 918 tkr för perioden och uppskattas till 74 208 tkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (68 692 tkr) och föregående år (60 312 tkr) beror på ökade kostnader för el och värme samt högre underhållskostnader till följd av fönsterreparationer och underhåll av tak. Takunderhåll ska utföras i både Fastighets AB G-mästarens lokaler och den under år 2010 förvärvade fastigheten Kylhuset 15.

Per 30 april 2011 uppgår koncernens finansiella skuld till 717 641 tkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 7 632 tkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -26 324 tkr, och en positiv avvikelse om 389 tkr relativt budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 18 999 tkr, och beräknas uppgå till 39 072 tkr för helåret. Investeringarna hänförs främst till delbetalning för förvärv av aktier i nytt dotterbolag och hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för år 2011 uppgår till 19 000 tkr.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2011 uppgår till 3 873 tkr. Detta är 4 622 tkr högre än budget för motsvarande period, beroende på högre intäkter, lägre kostnader och förbättrat finansnetto. Resultatet försämras under andra och tredje tertialet, främst till följd av högre underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren samt Fastighets AB Runda Huset. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till -3 538 tkr för koncernen, vilket är något bättre än budgeterat resultat om -3 927 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr.

#### *Moderbolaget*

Moderbolagets kostnader utgörs moderbolagets kostnader huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 439 553 tkr per 30 april 2011, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -4 830 tkr och ett prognostiserat räntenetto för året om -16 293 tkr. I helårsprognosen har utlåningsräntan baserats på prognos erhållen från stadens enhet för redovisning och finansstrategi.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -5 829 tkr för perioden, vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om 1 304 tkr. Detta är främst en följd av lägre administrativa kostnader och förbättrat räntenetto. Moderbolagets administrativa kostnader prognostiseras bli lägre än budgeterat för hela år 2011 vilket medför en sammanlagd positiv budgetavvikelse om 807 tkr.