

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## **Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2011**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2011 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Sammanfattning**

Omsättningen under perioden uppgick till 74 289 tkr för koncernen och 497 tkr för moderbolaget. Koncernens omsättning för år 2011 beräknas uppgå till 112 123 tkr.

Resultatet efter finansnetto per 2011-08-31 uppgick till 7 509 tkr för koncernen och -12 230 tkr för moderbolaget. Helårsprognosen 2011 beräknas till -1 419 tkr för koncernen, vilket är bättre än budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -15 551 tkr för perioden och helårsprognosen beräknas uppgå till -24 916 tkr.

Koncernens investeringar för 2011 beräknas uppgå till 35 810 tkr.

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

#### *Koncernen*

Under första tertialet har avtal träffats om förvärv av ett nytt bolag, som innehar tomträtten till fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 i Stockholm, innehållande lokaler med uthyrbar yta om ca 45 000 kvm. Förvärvet innebär bl a att S:t Erik Markutveckling tillträder bolaget och tomträtterna per den 31 december 2012. Under andra tertialet har även avtal träffats om förvärv av ett bolag som innehar tomträtten till fastigheten Kylhuset 4 i Stockholm. Förvärvet godkändes av Stockholms kommunfullmäktige 5 september 2011.

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 sker 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 i princip fullt uthyrd efter uthyrning till staden från halvårsskiftet 2011.

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 74 289 tkr, varav den största andelen hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2011 beräknas uppgå till 112 123 tkr, varav 83 201 tkr hänförs till Fastighets AB G-mästaren, 21 396 tkr till Fastighets AB Runda Huset, 4 109 tkr till Fastighets AB Styckmästaren, 2 687 tkr till Fastighets AB Charkuteristen och 730 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 5 503 tkr, vilket främst förklaras av nyuthyrning av lokaler i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 41 595 tkr för perioden och uppskattas till 74 046 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 31 augusti 2011 uppgår koncernens finansiella skuld till 738 852 tkr, vilket ger ett negativt finansnetto om -15 551 tkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -24 916 tkr, och en positiv avvikelse om 1 569 tkr relativt budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 29 847 tkr, och beräknas uppgå till 35 810 tkr för helåret. Investeringarna hänförs främst till hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för år 2011 uppgår till 19 000 tkr. Investeringsprognos är beräknad utifrån befintliga fastigheter i bolag och innehåller inte kostnader för kommande förvärv av bolag som ännu inte tillträtts.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2011 uppgår till 7 509 tkr. Detta är 9 405 tkr bättre än budget för motsvarande period, beroende på högre intäkter, lägre kostnader och förbättrat finansnetto. Resultatet försämras under tredje tertialet, främst till följd av högre underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster

beräknas till -1 419 tkr för koncernen, vilket är bättre än budgeterat resultat om -3 905 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr.

#### *Moderbolaget*

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av räntekostnader. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 449 628 tkr per 31 augusti 2011, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -9 705 tkr och ett prognostiserat räntenetto för året om -15 715 tkr. I helårsprognosen har utlåningsräntan baserats på prognos erhållen från stadens enhet för redovisning och finansstrategi.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -12 230 tkr för perioden, vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om 2 036 tkr. Detta är främst en följd av lägre administrativa kostnader och förbättrat räntenetto. Moderbolagets administrativa kostnader prognostiseras lägre än budgeterat för hela år 2011 vilket medför en sammanlagd positiv budgetavvikelse om 1 215 tkr.

Moderbolagets investeringar uppgår till 488 tkr och består av kostnader för arbete med långsiktig utvecklingsplan för Fastighets AB G-mästaren och dess fastigheter.