

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2012

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2012 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 46,6 mnkr. Omsättningen för år 2012 beräknas uppgå till 143,1 mnkr.

Resultatet efter finansnetto per 2012-04-30 uppgick till 5,9 mnkr för koncernen och prognosen för år 2012 beräknas till 10,1 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 1 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -10,1 mnkr för perioden och helårsprognosen beräknas uppgå till -34,6 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 1,9 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 13,5 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I enlighet med Kommunfullmäktiges ägardirektiv har bolaget under första tertialet 2012 fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt deltagit aktivt i

arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Bolagets fastigheter i Ulvsunda, Bryggeriet, har skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Fastighetens lokaler är i princip fullt uthyrda. Projekt i form av anläggande av stationstorg, parkeringsåtgärder mm, har påbörjats under perioden.

Under sista tertialet 2011 förvärvades fyra tomträtter i Slakthusområdet genom tre bolagsförvärv, Kylrummet 1, Kylfacket 1, Kylfacket 4 och Kylhuset 4. De nya dotterbolagen är Fastighets AB Kylrummet AB, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Tuben. Administrativ och teknisk förvaltning av bolag och fastigheter har startat under perioden.

Samtliga bolags fastigheter i slakthusområdet är i princip uthyrda till 100 %.

S:t Erik Markutveckling har under 2011 träffat överenskommelse om förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet, där tillträde kommer att ske vid årsskiftet 2012/2013. Förberedelser för tillträde pågår.

Bolaget deltar aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet.

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 46,6 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2012 beräknas uppgå till 143,1 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	89,8 mnkr,
- Fastighets AB Runda Huset,	21,4 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	20,1 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	4,1 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	3,1 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	2,4 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	1,5 mnkr
- S:t Erik Markutveckling	0,7 mnkr

Prognosen bygger på att befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning överstiger budget med 3,1 mnkr, vilket främst kan förklaras av indexuppräknning av befintliga hyror.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 22,5 mnkr för perioden och uppskattas till 74,2 mnkr för helåret. Avvikelsen mot föregående år (65,7 mnkr) beror främst på de nya tomträtterna som förvärvades under sista tertialet 2011. Avvikelsen mot helårsbudget (77,9 mnkr) beror främst på lägre prognostiserade kostnader för underhåll i Fastighets AB G-mästaren där hyresgäst Anpassningar i form av fönsterutbyte skjutits fram i tiden. Övriga driftskostnader prognostiseras ligga i nivå med budget.

Per 30 april 2012 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 060 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 10,6 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser,

vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -34,6 mnkr, och en positiv avvikelse om 1,4 mnkr relativt budget. Detta kan huvudsakligen förklaras av en lägre prognostiserad finansiell skuld än budgetat.

Investeringarna för perioden uppgick till 1,9 mnkr, och beräknas uppgå till 13,5 mnkr för helåret. Investeringarna hänför sig främst till hyresgästpassningar i Fastighets AB G-mästaren och investeringar i markåtgärder i Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för år 2012 uppgår till 42,0 mnkr. Skillnaden mellan budgeterade och prognostiserade investeringar beror på senarelagda hyresgästpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Utöver detta tillkommer förvärv av Palmfelt Center i Slakthusområdet enligt tidigare beslut.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2012 uppgår till 5,9 mnkr. Detta är 5,4 mnkr högre än budget för motsvarande period, beroende på lägre rörelsekostnader och förbättrat finansnetto. Resultatet beräknas påverkas under andra och tredje tertiet av ökade underhållskostnader och ökade finansiella kostnader. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 10,1 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 1,4 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 1 mnkr.

Sammanfattningsvis förklaras det förbättrade resultatet i prognos 1 2012 av ökade intäkter (3,1 mnkr), lägre kostnader för underhåll (3,7 mnkr), förbättrat finansiellt netto (1,4 mnkr) och lägre kostnad för avskrivningar (0,5 mnkr).

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 743,1 mnkr per 30 april 2012, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -7,8 mnkr och ett prognostiserat räntenetto för året om -24,9 mnkr. I helårsprognosen har utlåningsräntan baserats på prognos erhållen från stadens enhet för redovisning och finansstrategi.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -9,5 mnkr för perioden, vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om 1,0 mnkr. Detta är främst en följd av förbättrat räntenetto under första tertiet. Moderbolagets räntenetto prognostiseras bli bättre än budgeterat för hela år 2012 vilket medför en sammanlagd positiv budgetavvikelse om 1,0 mnkr.