

# Stockholms Hamn AB

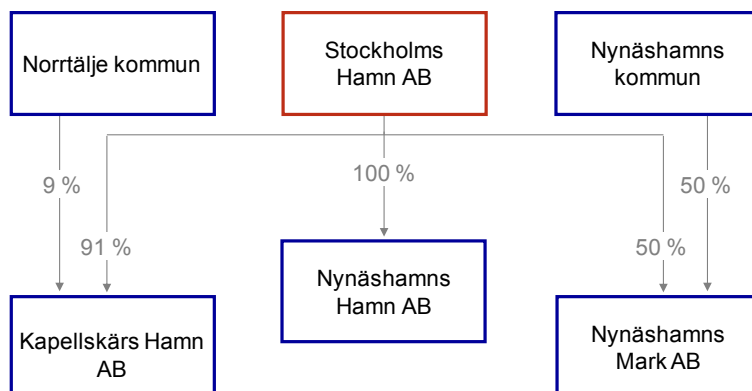
## Budget 2013

2012-11-28



## Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar arbetar för att göra Stockholm till en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turister. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkra regionens varuförsörjning. Koncernen Stockholms Hamnar består av moderbolaget Stockholms Hamn AB och dotterbolagen Nynäshamns Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB samt intressebolaget Nynäshamns Mark AB. Koncernstruktur, per november 2012:



### Stockholms Hamnars mission

Stockholms Hamnar ska stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft – genom att erbjuda rationell hamnanknuten infrastruktur för optimala logistiklösningar.

### Stockholms Hamnars vision

Stockholms Hamnar uppfattas som Östersjöns ledande hamn – en modern, välkomnande och affärsfrämjande partner.

### Stockholms Hamnars affärsidé

Stockholms Hamnar erbjuder rederier, hyresgäster, stockholmare och turister åtkomst till Stockholm och regionen – genom att tillhandahålla modern hamnanknuten infrastruktur och service – där säkerhet och miljö är i fokus. Detta gör Stockholms Hamnar genom att:

- erbjuda kajplatser och anläggningar till främst färje-, kryssnings- och containertrafik
- vårda och utveckla innerstadens kajer
- främja skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik
- hyra ut mark och lokaler – i första hand till hamn- och sjöfartsrelaterade verksamheter
- vara en effektiv och lönsam partner

# Stockholms Hamn AB

## Budget 2013

### Verksamheten i sammandrag

#### Koncernen

	2013	2012	2011	2010	2009
	Budget	Prognos	Utfall	Utfall	Utfall
<b>Volymer</b>					
Omsättning, Mkr	721,8	704,0	661,2	633,4	656,2
Förändring, %	2,5	6,5	4,4	-3,5	-0,1
Godsomsättning, milj ton	8,3	8,3	8,6	8,5	7,5
Passagerare, milj	12,2	12,3	12,3	12,2	12,1
Investeringar, Mkr	726,1	274,4	305,7	327,5	250,2
<b>Lönsamhet i rörelsen</b>					
Resultat efter finansiella intäkter o kostnader, Mkr	83,7	81,3	106,9	71,5	35,8
Vinstmarginal, %	11,6	11,5	16,2	11,0	5,4
<b>Avkastning</b>					
Avkastning totalt kapital, %	5,8	6,5	8,6	7,2	4,8
Balansomslutning, Mkr	2 370,3	1 740,2	1 700,0	1 459,0	1 261,0
<b>Finansiell ställning</b>					
Nettoupplåning, Mkr	1 524,7	971,0	897,9	774,1	640,1
Synlig soliditet, %	25,8	31,3	28,5	29,5	30
Självfinansieringsgrad, %	25,3	96,9	63,9	45,0	39,6
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda	156	151	146	142	215
Omsättning per anst, Mkr	4,6	4,7	4,5	4,5	3,1
Lönekostnad/omsättning, %	18,7	18,7	16,8	17,9	24,5

#### Definitioner

**Vinstmarginal:** Resultat efter finansiella intäkter och kostnader minus minoritetsintresse i procent av omsättningen.

**Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella intäkter i procent av totalt genomsnittlig balansomslutning.

**Soliditet:** Eget kapital samt minoritetsintresse i procent av balansomslutning.

**Självfinansieringsgrad:** Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i procent av årets bruttoinvesteringar.

## Ekonomi i korthet

Den svaga utvecklingen i omvärlden, tillsammans med förstärkningen av kronan, innebär att återhämtningen av svensk konjunktur får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Detta är hämtat från Konjunkturinstitutets bedömning av det närmaste året. I övrigt baseras vår omsättningsbudget på prognoserna från våra strategiska kunder. Medan intäkterna för hamnavgifter inte förväntas öka så är det en svag ökning för hanteringsintäkterna med 5,7 Mkr. Totala godsvolymererna är oförändrade nästa år. Tack vare en ökning av antalet kryssningspassagerare har vi endast budgeterat en marginell minskning av totala antalet passagerare nästa år. På fastighetssidan budgeterar vi en ökning jämfört med 2013 på 10 Mkr. En ökning som kommer från både nya hyresgäster och minskande hyresrabatter.

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2013 uppgå till 721,8 Mkr för koncernen. Den budgeterade omsättningsökningen på 17,8 Mkr motsvarar en ökning med 2,5 procent jämfört med 2012.

Den ökande investeringstakten påverkar främst avskrivningar och räntekostnader. De tar en allt större del av den totala kostnadsmassan. För 2013 ökar de med totalt 21,9 Mkr. Våra hamnanläggningar genomgår sedan några år omfattande ombyggnationer och upprustningar. Detta gör att det planerade underhållsbehovet minskat. 2013 sjunker underhållskostnaderna med 17,8 Mkr. Det budgeterade resultatet på 83,7 Mkr uppfyller ägarkravet för 2013.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier ökar väsentligt under 2013. Stockholms Hamns investeringar är netto 726,1 Mkr.

## Inriktningsmål 2013 och ägardirektiv 2013-2015

### Kommunfullmäktiges tre inriktningsmål

För förslaget till budget 2013 läggs tre inriktningsmål för stadens verksamheter:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

### Ägardirektiv för 2013-2015

Finansborgarrådets förslag om bolagets mål och uppgifter jämte ägardirektiv för 2013-2015:

Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Hamnen och sjöfarten är också en viktig del av Stockholms identitet som stad vid Östersjön och Mälaren, belägen på öar, och med en stadsbild av skepp och fartyg i citynära lägen. Stockholms hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarenregionen. Stockholms Hamn AB har också en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera, och vara ett föredöme för, ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB:s utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav och samtidigt bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Stockholms Hamn AB arbetar i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen med att söka möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. Det nuvarande arrendeavtalet gäller t.o.m. år 2019. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning av bränsleprodukter. Miljöförbättrande åtgärder samt säkerhetsåtgärder är nödvändiga inslag till dess att alternativa lokaliseringar kan realiseras. Det är av största vikt att arbetet bedrivs skyndsamt och med en helhetslösning som mål.

Stadens kajer ägs och driftas av olika parter inom staden. Flera andra aktörer som Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen äger också mark vid vattnet. Det bör utredas om de olika aktörerna kan samverka bättre och Stockholms hamnar bör samordna arbetet med att ta fram en strategi kring hur stadens kajutrymmen ska användas och vilka principer som bör gälla. I detta arbete ska uppdraget vara att skapa förutsättningar för kollektivtrafik på vatten i samråd med huvudmannen för kollektivtrafik. Ambitionen bör vara att göra kajerna så tillgängliga för stockholmarna som möjligt.

ÅF Offshore Race, Stockholm Gotland Runt stärker Stockholm som destination och gör regattan tillgänglig för en bredare publik. Bolaget samordnar och finansierar stadens fortsatta medverkan. Evenemanget markerar Stockholms position som en miljöhuvudstad på vatten och en intressant sjöfartsstad i norra Europa.

### **Ägardirektiv 2013-2015**

- i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen söka möjlig alternativ lokalisering för oljeverksamheten vid Loudden
- fortsätta arbetet med utvecklingsprojekten i Värtan/Frihamnen samt i Nynäshamn och Kapellskär

- fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer
- delta i arbetet med en ny stadsövergripande kajstrategi
- tillgängliggöra stadens kajer
- utveckla kryssningstrafiken
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- medverka i arbetet med att etablera fartyg avsett för studentboende i Värtahamnen
- beakta effekter av ett förändrat klimat

## Marknaden – Sjöfart

### Gods – Roro – Stockholms Hamnar

#### 1. Prognos 2

Vi bedömer att det totala utfallet 2012 hamnar mycket nära P2.

#### 2. Viktiga händelser

##### 2.a. Information från kunderna

Efter samtal med våra kunder får vi följande bild av marknaden:

Tallink Silja, Viking och Finnlink är samtliga mycket försiktiga i sina prognoser avseende godsvolymer mellan Sverige och Finland under 2013. Svensk och finländsk exportindustri uppvisar nu vikande volymer och det är troligt att den totala godsvolymen mellan Sverige och Finland minskar under 2013 jämfört med 2012. Viking är något mer optimistisk och tror att botten snart är nådd och att volymerna kan börja vända upp igen någon gång under 2013.

Under 2012 har Finnlinks volymer mellan Kapellskär och Nådendal fallit kraftigt. Vi har även tidigare sett att när volymerna mellan Sverige och Finland minskar så sker den största volymminskningen i Finnlinks trafik. Detta beror på att Finnlinks volymer till stor del består av gods från tung basindustri där konjunkturförändringar märks tidigt.

DFDS volymer mellan Kapellskär och Paldiski har under 2012 ökat kraftigt och förväntas under 2013 ligga kvar på samma nivå som 2012. Tallinks trafik från Kapellskär till Paldiski har däremot uppvisat ett kraftigt volymbortfall under 2012. Vi budgeterar fortsatt något vikande volymer för Tallinks Paldiskitrafik under 2013.

Tallinks trafik mellan Stockholm och Tallinn har också visat minskade volymer under 2012. Även här ser vi fortsatt något minskade volymer under 2013. Tallinks Riga-linje

mellan Stockholm och Riga har däremot gått mycket bra under 2012. Vi tror dock att även denna trafik kommer att visa något vikande volymer under 2013 jämfört med 2012.

Viking sätter i januari 2013 in sitt nya fartyg Viking Grace. Detta kommer dock att ge störst genomslag på passagerarsidan.

Scandlines trafik mellan Nynäshamn och Ventspils förvärvades i oktober 2012 av Stena Line. Volymerna har ökat kraftigt under 2012. Här ser vi en fortsatt god utveckling under 2013 med något ökande volymer jämfört med 2012.

Polferries trafik mellan Nynäshamn och Gdansk visar fortsatt svaga volymer under 2012. Detta beror dels på att Polferries har tappat marknadsandelar samt att man under januari och februari 2012 hade betydligt färre anlöp än normalt på grund av dockningar. Vi bedömer att Polferries 2013, som en följd av att man gör fler anlöp, kommer att öka sina volymer något. Polferries har länge varit ute till försäljning, men så vitt vi vet är ingen affär i sikte.

Destination Gotlands trafik är över tiden stabil och vi förväntar oss ungefär samma volymer 2013 som 2012.

St Peter Line har under de senaste månaderna visat stigande volymer. Baserat på den volymutveckling vi har sett under 2012 tror vi på kraftigt ökade volymer 2013. Rysslands inträde i WTO bedöms också långsiktigt ha en positiv påverkan på framtida handelsutbyte med Ryssland.

#### *2.b. Konjunkturbedömning*

Globalt: Tillväxten har minskat, huvudsakligen som en följd av den ekonomiska krisen i EU-området (Europeiska Centralbanken Monthly Bulletin October). Tillväxtprognosen för 2013 sänks från 3,9 till 3,6 procent (IMF World Economic Outlook October 2012).

Sverige: Tillväxten i svensk ekonomi är för närvarande påtagligt svagare än de senaste åren. BNP-tillväxten, som 2010 var 6,2 procent och 2011 3,9 procent, prognostiseras 2012 till 1,3 procent och 2013 till 1,8 procent (Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer för oktober). Svensk ekonomi väntas således gå på lågvarv också en stor del av 2013 med låg BNP-tillväxt som följd (Handelsbankens konjunkturprognos 2012-08-30).

Finland: Här förväntar man sig en period med långsammare tillväxt fram till mitten av nästa år. Därmed sänker vi tillväxtprognosen för den finska ekonomin 2013 till 2,0 procent (Handelsbankens konjunkturprognos 2012-08-30).

Estland: Eurokrisen sprider sig till Estlands exportmarknader. Exporten uppgår till hela 75 procent av BNP. BNP beräknas växa med 3,3 procent 2013, det vill säga lägre än de cirka 6-7 procent som gällde innan krisen (SEB Eastern European Outlook 2012).

Lettland: Anmärkningsvärd tillväxt som bleknar på kort sikt. Under första halvåret 2012 var tillväxten 5,9 procent. BNP-prognosen för 2013 justeras ner från 4,0 procent till 3,6 procent (SEB Eastern European Outlook 2012).

Ryssland: Oljan och inhemsk efterfrågan håller tillväxten uppe. BNP-tillväxten har saktat in under första halvåret 2012 jämfört med året innan. Mycket pekar på en fortsatt måttlig avmattning. BNP väntas växa med 3,8 procent under 2013 (SEB Eastern European Outlook 2012).

Polen: Tillväxten sänks – ”Öst-stjärnan” falnar något. BNP-tillväxten väntas dämpas till 2,9 procent 2013 (SEB Eastern European Outlook 2012).

Trailerspeditören Schenkers VD Göran Knutsson aviserade 2012-10-16 personalneddragningar och sa att sämre ekonomi på exportmarknaderna slår mot svensk industri. Över tiden förväntas dock volymerna i Östersjön att öka. Kapacitetsutredningen förutspår långsiktigt en kraftigare ökningstakt för sjöfartens volymer än för andra transportslag.

#### *2.c. Anlöp, varvsbesök etc.*

Totalt sett beräknas antalet anlöp bli mycket nära detsamma som 2012. Tallink Silja har aviserat att fem fartyg ska dockas under sju dygn var 2013. De här dockningarna är fortfarande preliminära. Viking Line kommer att docka Rosella 6 januari – 15 februari 2013 och Amorella dockas 13 januari – 1 februari 2013. Amorellas dockning förväntas dock inte påverka volymerna eftersom Vikings nya fartyg Viking Grace planeras vara i trafik då. Finnlink har planer på att öka upp sin kapacitet genom att ersätta Finnsailor med större fartyg. Detta är dock inte slutgiltigt beslutat ännu.

#### **4. Budget**

Mot bakgrund av ovanstående lägger vi en budget på 6 137 000 ton vilket motsvarar index 98 jämfört med prognos 2 2012. För detaljerat utfall till och med september 2012 och prognosvolym, se bilaga 1 D och 1 E.

### **Passagerare – Färjetrafik – Stockholms Hamnar**

#### **1. Prognos 2**

Inga stora avvikelser förväntas mot prognos 2 2012.



## 2. Information från kunderna

Generellt är rederierna försiktiga i sina prognoser för 2013. Man ser inga större förändringar i sina passagerarevolymen kommande år.

### *Stockholm*

Viking Line – Nya miljövänliga fartyget M/S Viking Grace levereras i början av 2013, förväntad trafikstart den 15 januari. Dockningar kommer att ske för några av Vikings fartyg, se stycket om Gods-roro och 3 c, sidan 8.

Tallink Silja – överväger att byta ut M/S Silja Europa på linjen Stockholm – Åbo mot M/S Baltic Princess som är ett systerfartyg till M/S Galaxy. Planerad trafikstart för M/S Baltic Princess är 17 januari. Fartyget går idag linjen Helsingfors – Tallinn. Rederiet har aviserat att fem fartyg ska tas ur trafik för varvsbesök under sju dygn vardera under 2013.

St Peter Line – M/S Princess Anastasia tas ur trafik för varvsbesök januari till slutet av februari.

Birka Line – M/S Birka Paradise tas ur trafik för varvsbesök 5 januari – 21 januari.

### *Kapellskär*

- Viking Line – M/S Rosella tas ur trafik 6 januari – 15 februari 2013. Fartyget kommer under en period att förändra sin turlista till att ha endast en avgång per dag.
- Finnlink – Överväger att byta ut M/S Finnsailor till något större tonnage.
- DFDS – Inga förändringar under 2013.

### *Nynäshamn*

- Destination Gotland - en svagt nedåtgående trend i antalet passagerare för Gotlandstrafiken under andra halvåret 2012.
- Polferries – uppvisar en nedåtgående trend, varvid antalet passagerare för 2013 beräknas minska något.
- Scandlines – passagerarvolymerna beräknas till samma nivå som i prognos 2.

## 3. Antal anlöp

Antalet anlöp 2013 hamnar på 99 procent jämfört med prognos 2 2012.

## 4. Övrigt

Runt Östersjön ligger ett flertal tillväxtländer: Estland, Lettland och Ryssland. Sverige som turistland ligger lättillgängligt inte minst med färja för grannländerna i öst. Lite talar för att denna utveckling skulle brytas inom den närmaste tiden, dessa länder har en växande grupp människor med tillräckligt stor köpkraft för att efterfråga en Sverige-semester. Totalt hade färjetrafiken till Sverige 28,5 miljoner passagerare 2011, där Stockholms Hamnar med drygt 11,5 miljoner och Helsingborg med 8,3 miljoner

passagerare är största hamnarna. De drygt 11,5 miljoner färjepassagerarna gör Stockholms Hamnar till Östersjöns största mötesplats.

### **5. Budget**

Passagerarbudgeten för 2013 sätts till 11 317 000 motsvarande index 99 jämfört med prognos 2 2012. För detaljerat utfall t.o.m. september 2012 och prognosvolym, se bilaga 1 A och 1 B.

## **Passagerare – Internationella kryssningar – Stockholms Hamnar**

### **1. Utfall helår 2012 (2011 inom parantes)**

845 721 passagerare (832 496), 274 (262) anlöp och 51 (39) turnarounds.

### **2. Bokningsläget 2013**

284 anlöp och 37 turnarounds (vi saknar uppgifter om turnarounds från vissa rederier och antalet förväntas öka).

### **3. Information från kunderna**

Kryssningar är den snabbast växande branschen inom turistnäringen med en dynamisk tillväxt under 25 år – huvudsakligen driven av efterfrågan från USA men den europeiska marknaden kommer starkt. Mellan 1997 – 2011 har efterfrågan på kryssningar ökat från 7 miljoner till 20 miljoner (+ 140 procent) – under samma period ökade den traditionella turismen med endast 50 procent. 2009 – 2012 är totalt 23 stycken nya kryssningsfartyg levererade.

Under 2011 kryssade totalt i världen 20 miljoner människor vilket är en ökning med 6,8 procent. Antalet kryssningsanlöp i Östersjön ökar 2011 jämfört med 2010 i snitt med fem procent. Kryssningspassagerarna är viktiga för Stockholmsområdet, kryssningspassagerarna spenderar omkring 500 miljoner kronor i staden varje år.

### **4. Budget**

Antalet kryssningspassagerare i budget 2013 ligger på 928 000 motsvarande index 106 jämfört med P2 2012. För detaljerat utfall till och med september 2012 och prognosvolym, se bilaga 1 A och 1 C.

## **Gods – Container – Stockholms Hamnar**

### **1. Prognos 2**

Som ett resultat av att MSC under oktober månad började anlöpa CTF prognostiserar vi en kraftig ökning av TEUS under sista kvartalet 2012. 2012 års utfall förväntas överensstämma med prognos 2 på 34 000 TEUS (motsvarande index 122 jämfört med 2011).

## 2. Viktiga händelser

### 2.a. Information från kunderna

Under hösten slöts avtal mellan Stockholms Hamnar, Hutchison Ports och MSC (Mediterranean Shipping Company) om anlop i CTF Containerterminalen Frihamnen och i oktober 2012 gjorde MSC sitt första anlop. MSC trafikerade tidigare Södertälje Hamn, men valde att flytta sin trafik till Stockholm främst för att effektiviteten i CTF är markant högre än den i Södertälje.

Konkurrensen i den globala containermarknaden är fortsatt mycket hård. Fartygen blir allt större för att därigenom kunna sänka kostnader genom stordriftsfördelar. Det rådande mycket instabila globala konjunkturläget gör att osäkerheten är stor inför framtiden. USA brottas med ett gigantiskt budgetunderkott och visar vikande BNP-tillväxt. Även Japan visar vikande BNP-tillväxt. I Kina fortsätter tillväxten i industriproduktionen att försvagas. Detta som en följd av att Kinas viktiga exportmarknader, USA och många länder inom EU, brottas med svåra stadsfinansiella underskott och därmed sjunkande efterfrågan. Med anledning av den turbulenta världsekonomin ser våra kunder med stor osäkerhet på 2013.

I Sverige ser vi nu hur exportindustrin får allt svårare att konkurrera, med vikande volymer som resultat. CTF har en mycket stor andel import, cirka 80 procent, av den totala omsättningen i TEUS. Detta bidrar till att vi ännu under hösten 2012 har goda volymer.

Framför allt som en följd av att vi fått MSC som kund bedömer vi att volymerna kommer att öka kraftigt från cirka 28 000 TEUS 2011 till cirka 34 000 TEUS 2012 och sedan en kraftig ökning 2013 då vi får helårseffekten av MSC:s volymtillskott.

### 2.b. Konjunkturbedömning

Globalt: Tillväxten har minskat, huvudsakligen som en följd av den ekonomiska krisen i EU området (Europeiska Centralbanken Monthly Bulletin October). Tillväxtprognosen för 2013 sänks från 3,9 till 3,6 procent (IMF World Economic Outlook 2012).

USA: Ökad pessimism och låg tillväxt (Handelsbankens konjunkturrapport 2012-08-30).

Kina: Myndigheterna stimulerar för att få igång tillväxten. (Handelsbankens konjunkturrapport 2012-08-30). Vikande efterfrågan från bland annat EU-området.

Sverige: Tillväxten i svensk ekonomi är för närvarande påtagligt svagare än de senaste åren. BNP-tillväxten, som 2010 var 6,2 procent och 2011 3,9 procent, prognostiseras 2012 till 1,3 procent och 2013 till 1,8 procent (Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer).

meter för oktober). Svensk ekonomi väntas således gå på lågvarv också en stor del av 2013 med låg BNP-tillväxt som följd (Handelsbankens konjunkturprognos 2012-08-30).

#### *2.c. Anlöp, varvsbesök etc.*

I och med att antalet anlöpande rederikunder med veckotrafik har ökat från tre till fyra kommer antalet anlöp att öka kraftigt under 2013 jämfört med 2012.

#### *2.d. Övrigt*

Den framtida volymutvecklingen är mycket svårbedömd. Den finansiella oron i omvärlden skapar stor osäkerhet om hur djup och långvarig lågkonjunkturen kommer att vara.

### **3. Budget**

Mot bakgrund av ovanstående lägger vi en budget på 50 000 TEUS motsvarande index 147 jämfört med prognos 2 2012. För detaljerat utfall till och med september 2012 och prognosvolym, se bilaga 1 D.

### **Gods – Bulk – Stockholms Hamnar**

- Preem förväntas som en följd av lägre spekulationslagring ta in en lägre volym 2013 än den som prognostiserades i P2. Övriga oljekunders intag väntas vara tämligen oförändrat 2013 jämfört med 2012.
- Fortum ökar sitt intag av kol och pellets under 2013. Enligt Fortum styrs intag och val av bränsle av klimat, tillgång till olika bränslen samt prisbild.
- Jehander samt Betongindustrier planerar att ta in något mer sand under 2013. Cementas intag av cement förväntas ligga på en nära oförändrad nivå under 2013. Sand och cement förväntas alltså inte minska 2013 trots att byggkonjunkturen i Stockholm enligt Stockholms Handelskammare kraftigt försämras.
- Jästbolagets melassvolym är över tiden stabila och volymerna väntas vara i stort sett oförändrade 2013.
- Lantmännen väntas inte ha någon omsättning i sin anläggning i Frihamnen under 2013.

#### **1. Budget**

Mot bakgrund av ovanstående lägger vi en budget på 1 895 000 ton motsvarande index 102 jämfört med prognos 2 2012. För detaljerat utfall till och med september 2012 och prognosvolym, se bilaga 1 D.

## **Marknaden – Fastighet**

### **Organisation**

Den nya fastighetsavdelningen sjösattes sommaren 2012 och budget görs nu för detta segment med både intäkter och kostnader på aggregerad nivå.

## **Intäkter – Lokaler**

Hysesintäkterna från lokaluthyrningen beräknas öka 2013 i jämförelse med prognos 2 för 2012. Totalt sett i koncernen ökar de med cirka sju procent enligt vår prognos. Några större nyuthyrningar samt några rabatter som upphör svarar för större delen av ökningen. Den sista vakanta lokalen i Magasin 3 har hyrts ut till Prime Wine group AB och uthyrningar i framför allt Banankompaniet, Stora tullhuset och Magasin 6 bidrar mest till intäktsökningen. Inflationseffekten på hyrorna i vårt lokalbestånd förväntas bli marginell för 2013, då inflationstakten bedöms sakta in. En bedömd ökning på 0,3 Mkr har budgeterats.

## **Låga vakanser**

I oktober 2012 var vakansnivån nere på 1,7 procent av total uthyrningsbar yta vilket kan jämföras med vakansgraden för Stockholms innerstad som vid samma tidpunkt var åtta procent (Forum Fastighetsekonomi, oktober 2012). Prognosen för vakansgraden i vårt bestånd 2013-12-31 är 2,5 procent. Vi bedömer att omstruktureringen av hyresgästbeståndet, utifrån upprättade strategier för de olika byggnaderna, kan komma att ställa ytor tomma för ny användning under året.

## **Lokalmarknaden**

Marknadsläget är svårbedömt för 2013. Regionen har dock hittills klarat sig lindrigt undan den ekonomiska svackan i världskonjunkturen. Medelhyran för kontor i bästa läge i Stockholm bedöms falla fem procent under 2013 (CBRE, ”Sweden Property Q3 2012”).

## **Magasin 6, strategi och solceller**

Fler och fler museer och arkiv hittar till en av Sveriges största arkivbyggnader, allt enligt vår strategi för byggnaden. Diskussioner pågår med flera intressenter om ytterligare etableringar i Magasin 6. Ett samarbete med KTH-Institutionen för Energiteknik har inrättats för att ytterligare skärpa miljöaspekten ur energisynpunkt. Den under 2012 installerade solcellsanläggningen på Magasin 6 kommer att följas och utvärderas av några studenter från institutionen.

## **Strömkajen**

På Strömkajen färdigställs under 2013 tre byggnader; terminaler för Waxholmsbolaget och Strömma samt en cafébyggnad. Waxholmsterminalen kommer även inrymma en pressbyråkiosk.

## **Markintäkter**

Intäkterna bedöms öka med 1 procent 2013 jämfört med prognos 2 2012. Ökningen beror på omförhandling av några avtal samt KPI-ökning i befintliga avtal.

## Kostnader

Under 2013 kommer alla drift- och underhållskostnader att konteras per fastighet. Drift definieras som ”Kontinuerlig skötsel av byggnaderna, till exempel mindre reparationer, byte av förbrukningsdelar, rengöring med mera”. Underhåll definieras som ”Byggåtgärder med en livslängd mer än ett år, för att bibehålla den ursprungliga funktionen”.

Stockholms Hamnars Fastighetsdrift redovisas från årsskiftet helt separat från hamn- och trafikverksamheten. En jämförelse med tidigare perioder är därför inte möjlig att göra. Fastighetsunderhållet bedöms ligga på en lägre nivå 2013 än prognos 2 2012. Övergången till ett alltmer planerat underhåll i och med nyrekryteringen av en underhållsansvarig innebär en viss tidsfördröjning under 2013, därmed en initialt lägre kostnad. Investeringarna sker främst i Magasin 3 och 6, något som i sin tur genererar ökade hyresintäkter. Även investeringar i de nya byggnaderna på Strömkajen belastar budgeten.

### Upplåtelser

Koncernen	2013	2012	Förändring
	Budget	Prognos 2	%
Lokalhyror SH	147,9	138,4	7%
Arrenden SH	42,9	42,1	2%
Lokal- och arrende NH	1,4	1,7	-18%
Lokal- och arrende KH	3,3	3,2	3%
<b>Totalt fastighet</b>	<b>195,5</b>	<b>185,4</b>	<b>5%</b>

### Kostnader och investeringar - Fastighet

Koncernen	2013	2012	Förändring
	Budget	Prognos 2	%
Drift SH	19,4	21,1	-8%
Underhåll SH	18,9	26,7	-29%
Kostnader arrenden SH	14,8	14,4	3%
Investeringar SH	84,3	60,5	39%
Drift NH	12,7	13,6	-7%
Underhåll NH	0,4	1,2	-67%
Kostnader arrenden NH	1,8	1,9	-5%
Investeringar NH	1,2	9,4	-87%
Drift KH	11,1	11,5	-3%
Underhåll KH	1,1	0,6	83%
Kostnader arrenden KH	3,3	3,2	3%
Investeringar KH	4,5	1,7	165%
<b>Totalt fastighet</b>	<b>173,5</b>	<b>165,8</b>	<b>5%</b>

Under 2013 kommer redovisningen av segmentet fastighet att utvecklas ytterligare vilket kan medföra att kostnadsredovisningen kan komma att förändras något.

## Investeringar och underhåll

### Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta Stockholmsregionens behov av transporter och Stockholms stads utvecklingsplaner. För 2013 medför det investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier till 726,1 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet väntas maskiner och inventarier att köpas in för 21,0 Mkr.

#### *Hamn- och stadsplanering i Värtahamnen*

Ombyggnaden av hamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Utbyggt område är 85 000 kvm. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir totalt 131 000 kvm, vilket är en lika stor yta som hamnen har i Värtan idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso. Under hela ombyggnationen kommer färjetrafiken till och från Värtapiren att fungera. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fem år. Investeringsbudgeten för 2013 är 81 Mkr. Mycket sent inkommet besked om prövningstillstånd i Kammarrätten för upphandlingen av pir och kaj innebär förskjuten byggstart från planerat årsskiftet 2012/2013 till halvårsskiftet 2013. Den ekonomiska konsekvensen av förseningen är dock inte medtagen i budgeten.

#### *Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden*

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm – Nynäshamn, Norvikudden fortsätter. Hamnen planeras som container- och rorohamn. Exploaterad yta: 44 ha. Kajlängd: cirka 1400 meter. Antal kajlägen: 7. Maxdjup vid containerkajerna: 16,5 meter. Byggstart är beräknad till hösten 2013 och under budgetåret förväntas 285,6 Mkr upparbetas i projektet.

#### *Strömkajen*

Renoveringen av Strömkajen som pågått i några år börjar gå mot sitt slut. Under 2013 kommer projektet att slutföras. Bland annat färdigställs tre byggnader; terminaler för Waxholmsbolaget och Strömma samt en cafébyggnad. Waxholmsterminalen kommer även inrymma en pressbyråkiosk.

#### *Kapellskär*

I Kapellskärs Hamn pågår planeringen inför moderniseringen av hamnen vilket innefattar bland annat bygget av en ny pir med två nya färjelägen. De nya färjelägena kommer att kunna ta emot upp till cirka 200 meter långa fartyg. Dessutom muddras hela hamnen för större och mer djupgående båtar. Tidpunkten för start och genomförandet är beroende på när nödvändiga tillstånd är klara. Under 2013 fortsätter arbetet med den del av projektet som inte är tillståndspliktigt. Detta innefattar mottagning av svart- och grävatten

från färjeläge 3 och 4 samt anslutning av färskvatten och förberedelser inför elanslutning. Nuvarande beräkningar pekar på byggstart av huvudprojektet till tidigast år 2013.

### Nynäshamn

I Nynäshamns Hamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna. Under 2013 kommer det bland annat att investeras i en ny entré- och passagerargång till Gotlandsbåtarna samt ombyggnation av hamnplan för Destination Gotland.

Investeringar	Tidigare	Prognos	Budget	Bedömd total
	upparbetat	2012	2013	invest. utgift
<b>Stockholm</b>				
Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden	161,9	31,1	285,6	3 200,0
Utvecklingsprojektet Värtan	148,4	72,2	81,0	594,0
Industrispår Värtan	0,0	0,0	31,8	
Krav från exploateringskontoret	0,0	-164,1	0,0	
Utvecklingsprojekt Frihamnspiren	0,0	1,0	35,0	36,0
S/G Masthamnen inkl markarb, pumphus	0,3	10,0	20,0	30,7
Strömkajen etapp 1, 2, 3 & 4	194,1	37,9	18,0	250,0
Förlängning kaj 3, inkl landgångar	6,7	29,0	13,0	45,0
Vikingterminalen Sv/gråvatten ledn, markarb	0,3	9,0	3,0	15,0
2 nya pontoner Strandvägen	1,0	3,0	3,0	
Viking MS Grace	1,5	23,0	2,5	
Frihamnen kaj 3, regnskydd åt passagerare	0,0	0,0	2,5	
Upprustning Museikajen	0,0	0,0	2,0	
Renovering ponton Waxholmsbolget	0,0	0,0	1,5	
Avfallsanläggning Skeppsbron	0,0	0,0	1,0	
Övriga investeringsprojekt Anläggningar			0,3	
Anpassning av fd Snacksbol. lokaler mag 1006	0,0	0,0	25,0	25,0
Prime Wine Mag 3	0,0	5,0	25,0	30,0
Strömmas Terminal, Strömkajen, 1089	0,0	3,5	7,0	
Nybyggnad mag 1091, Café/förråd	0,0	0,5	7,0	
Waxholmbolaget Terminal, Strömkajen, 1090	0,0	17,5	3,0	
HGANpassning inkl projektering, 1014	0,2	6,5	3,0	
Solenergiprojekt, 1006	0,0	4,0	3,0	
Nationalmuseum Föremålsförv. plan 3, 1003	0,0	0,0	3,0	
Nya grindar i terminalen, 1002	0,1	1,0	2,5	
Ombyggnad BTC	0,0	0,0	1,5	
Europasound mag 3	0,0	0,0	1,0	
Ny HG Anpassning fd Prime Wine mag 1030	0,0	0,0	1,0	
Sophantering mag 1084	0,0	0,0	1,0	
Övriga Investeringar projekt byggnader			1,3	



Investeringar	Tidigare	Prognos	Budget	Bedömd total invest. utgift
	upparbetat	2012	2013	
<b>Kapellskär</b>				
Utvecklingsprojekt Kapellskär, Ny Pir	11,6	3,0	60,0	<b>690,0</b>
Härdgörning av yta i norr	0,0	3,0	9,0	
Nybyggnad verkstad	0,0	0,0	2,5	
Incheckningsgrindar	0,0	1,5	2,0	
Nya bevakningskameror	0,0	0,0	1,1	
Övriga investeringsprojekt			0,0	
<b>Nynäshamn</b>				
Ombyggnation DG hamnplan	0,0	0,0	25,0	<b>25,0</b>
Ny entre och passagerargång	0,0	2,5	15,2	
Renovering passagerargång DG läge	0,0	0,7	2,1	
Tillbyggnad för tullen	0,0	5,5	1,0	
Nya bevakningskameror	0,0	0,0	1,0	
Övriga investeringsprojekt			1,9	
<b>Koncernen</b>				
Investeringar i maskiner och inventarier (1299)			11,3	
Övriga Investeringar (1281)			9,5	
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>526,1</b>	<b>106,3</b>	<b>726,1</b>	

## Underhåll

För 2013 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 92,9 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholms stads upprustning av innerstadskajerna. Under budgetåret slutförs den omfattande ombyggnaden av Strömkajen. Det största upprustningsprojektet för 2013 avser reparation av Stadsgårdskajen. Underhållskostnaderna fördelas mellan hamnarna inom koncernen enligt följande:

### Underhåll 2013

Koncernen	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn
Anläggningar	59,6	2,3	10,5
Byggnader	18,9	1,1	0,4
<b>Totalt koncernen</b>	<b>78,5</b>	<b>3,4</b>	<b>10,9</b>

## Ekonomisk utveckling

### Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2013 uppgå till 721,8 Mkr för koncernen. Omsättningsökningen på 17,8 Mkr motsvarar en ökning med 2,5 procent jämfört med 2012.

### Rörelsen kostnader

Rörelsens totala kostnader 2013 bedöms uppgå till 603,0 Mkr vilket är 10,8 Mkr mer jämfört med senaste prognosen för innevarande år. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer: Det minskande underhållsbehovet återspeglas i budgeten. Kostnaderna minskar med 17,7 Mkr. De budgeterade driftkostnaderna är oförändrade jämfört med prognos 2 2012. Detta efter att vi korrigerat 2012 års siffror för en upplösning av två tidigare gjorda avsättningar på totalt 8,5 Mkr. Två poster som påverkat kostnaderna positivt för 2012.

Totalt ökar lönekostnaderna med 2,4 Mkr. Det är i princip betingat av nästa års lönerevision. De senaste åren har investeringarna legat på en relativt hög nivå. Framför allt är det investeringarna i Stora Tullhuset och Strömkajen som börjat skrivas av. Sammantaget ökar avskrivningarna med 17,3 Mkr i budget 2013 jämfört med 2012.

### Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 83,7 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2013 (75 Mkr).

### Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier ökar väsentligt under 2013. Stockholms Hamnar investerar under 2013 totalt 726,1 Mkr. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser: utvecklingsprojekt Kapellskär, ombyggnation hamnplan och entré i Nynäshamn för Destination Gotland, utvecklingsprojekt Frihamnspiren, utbyggnaden av Värtahamnen och Norvikudden samt två hyresgäst Anpassningar i Magasin 3 och 6 i Frihamnen.

### Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen bedöms uppgå till 1 524,7 Mkr den 31 december 2013. Det är en ökning av skulden med 553,7 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 200 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 1 400 Mkr. Den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen bedöms under året minska till 2,8 procent. Det är en något lägre ränta än nuvarande genomsnitt på 2,95 procent.

## Personal

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 156 personer. Det är en ökning med fem personer jämfört med prognosen för 2012. Det är inom projektorganisationen och avdelningen Fastighet som förändringen sker.

## Långsiktig utveckling och finansiering av verksamheten

Bolagets strategi för att nå stadens inriktningsmål, avseende att ta ansvar för ekonomin, har formulerats enligt följande:

- Stockholms Hamnar ska ha en tydlig och långsiktig ägarstrategi för samhällsansvar och tillväxt
- Stockholms Hamnar är ett lönsamt bolag med långsiktigt hållbara finanser

Stockholms Hamnar har ett investeringsprogram för ökad hamnkapacitet och därmed också ökad omsättning. Finansieringen sker, förutom via egna verksamheten, via upplåning hos Enheten för Finansstrategi inom Stockholms Stad. För de närmaste åren planeras investeringar i en större omfattning och för att klara finansieringen av dessa investeringar kommer bolaget även att få aktieägartillskott. Något aktieägartillskott är dock inte budgeterat för 2013. Bolagets resultat och betalningsförmåga kommer att försvagas i takt med att kostnader för räntor och avskrivningar ökar. Med det planerade aktieägartillskottet kommer dock soliditeten att fortsatt ligga på en acceptabel nivå.

### Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013 Budget	2012 Prognos	2013 Budget	2012 Prognos
Rörelsens intäkter	721,8	704,0	585,9	567,4
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>721,8</b>	<b>704,0</b>	<b>585,9</b>	<b>567,4</b>
Underhåll	-92,9	-110,6	-78,6	-89,6
Driftskostnader	-257,7	-248,9	-236,5	-226,2
Personalkostnader	-133,8	-131,4	-105,8	-103,9
Avskrivningar	-118,6	-101,3	-94,5	-77,2
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-603,0</b>	<b>-592,2</b>	<b>-515,4</b>	<b>-496,9</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>118,8</b>	<b>111,8</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	0	0	7,0	6,5
Räntekostnader	-35,1	-30,5	-35,2	-30,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>83,7</b>	<b>81,3</b>	<b>42,3</b>	<b>46,3</b>
Skatt	-18,4	-21,4	-9,3	-12,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>65,3</b>	<b>59,9</b>	<b>33,0</b>	<b>34,1</b>

### Balansräkningar, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013 Budget	2012 Prognos	2013 Budget	2012 Prognos
Anläggningstillgångar	2254,1	1 647,4	1867,4	1 357,7
Omsättningstillgångar	116,2	92,8	286,7	212,5
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>2 370,3</b>	<b>1 740,2</b>	<b>2 154,1</b>	<b>1 570,2</b>
Eget kapital	598,1	532,7	446,7	411,6
Minoritetsintresse	13,8	11,5	0,0	0,0
Avsättningar	30,7	36,1	19,7	24,6
Kortfristiga skulder	1 727,7	1 159,9	1 687,7	1 134,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 370,3</b>	<b>1 740,2</b>	<b>2 154,1</b>	<b>1 570,2</b>

### Kassaflödesanalyser, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013 Budget	2012 Prognos	2013 Budget	2012 Prognos
Resultat efter finansiella poster	83,7	81,3	42,3	46,3
Justeringar av poster som ej ingår i kassaflödet	118,6	101,3	94,5	77,2
Betald skatt	-18,4	-21,4	-9,3	-12,2
Förändringar av rörelsekapitalet	542,2	5,1	477,7	31,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>726,1</b>	<b>166,3</b>	<b>605,2</b>	<b>142,7</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-726,1</b>	<b>-166,3</b>	<b>-605,2</b>	<b>-134,9</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,8</b>
Periodens kassaflöde	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

## Indikatorer och prioriterade övergripande aktiviteter

Stockholms Hamnars indikatorer prioriterade övergripande aktiviteter 2013 se bilaga 2.