

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## **Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2013**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2013 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Sammanfattning**

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 83,3 mnkr. Omsättningen för år 2013 beräknas uppgå till 245,9 mnkr.

Resultatet efter finansnetto per 2013-04-30 uppgick till 12,4 mnkr för koncernen och prognosen för år 2013 beräknas till 12,0 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 6,4 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -17,2 mnkr för perioden och helårsprognosen beräknas uppgå till -56,3 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 0,9 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 16,1 mnkr.

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

#### *Koncernen*

I enlighet med Kommunfullmäktiges ägardirektiv har bolaget under första tertialet 2013 fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i **Ulvunda** samt deltagit aktivt i

arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Bolagets fastigheter i Ulvsunda har skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Fastighetens lokaler är till största delen uthyrda men Carlsberg Sverige AB lämnade vid årsskiftet den kontorslokal om ca 5 500 kvm, som tidigare förhyrts. Uthyrning av denna lokal är en för S:t Erik Markutveckling prioriterad fråga, där bl a stadens bolag Stockholm Vatten AB är en möjlig hyresgäst. Projekt i form av markåtgärder, anläggande av stationstorg, planering inför ombyggnad av tidigare verkstad har pågått under perioden. Dessutom har arbetet med energibesparande åtgärder fortsatt även under år 2013.

Vid årsskiftet tillträdde S:t Erik Markutveckling tomträtterna till Palmfelt Center som är en större kontorsfastighet med 45 000 kvm uthyrbar lokalyta. Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling nio tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos bolaget. Bolagets lokaler har sedan tidigare varit i princip fullt uthyrda, men efter uppsägning kommer viss vakans att uppstå under senare delen av år 2013. Uthyrning av dessa lokaler är en prioriterad fråga.

Avsikten med S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtter i området är att främja Slakthusområdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden. 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 83,3 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2013 beräknas uppgå till 245,9 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center 110,0 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren, 82,4 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset, 20,9 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet, 20,3 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren, 3,5 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen, 3,3 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB, 2,1 mnkr
- Fastighets AB Tuben, 2,1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling 1,3 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är 1,9 mnkr lägre än budget, vilket främst kan förklaras av lägre mediaintäkter.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 36,7 mnkr för perioden och uppskattas till 126,8 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år beror på förvärvet av Palmfelt Center. Avvikelsen mot helårsbudget (133,0 mnkr) beror främst på lägre prognostiserade kostnader för underhållsprojekt i Fastighets AB G-mästaren där åtgärder och del av kostnaden för hyresgäst Anpassningar i Carlsbergs

tidigare huvudkontor senareläggs till år 2014. Övriga driftskostnader prognostiseras i princip ligga i nivå med budget, liksom kostnader för löpande och planerat underhåll.

Per 30 april 2013 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 850,3 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 17,2 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -56,3 mnkr, och en positiv avvikelse om 4,6 mnkr relativt budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 0,9 mnkr, och beräknas uppgå till 16,1 mnkr för helåret. Investeringarna hänför sig främst till hyresgäst Anpassningar och investeringar i markåtgärder i Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för år 2013 uppgår till 59,5 mnkr. Skillnaden mellan budgeterade och prognostiserade investeringar beror på senarelagda hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och uppskjutna hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2013 uppgår till 12,4 mnkr. Detta är 10,2 mnkr högre än budget för motsvarande period, främst beroende på lägre rörelsekostnader och förbättrat finansnetto. Sammanfattningsvis förklaras det förbättrade resultatet per 30 april av ökade intäkter (0,7 mnkr), lägre rörelsekostnader (7,6 mnkr), förbättrat finansiellt netto (3,1 mnkr) samt högre kostnad för avskrivningar (1,2 mnkr). Resultatet påverkas negativt under andra och tredje tertiet, till följd av att planerade underhållsåtgärder utförs, samt till följd av viss avflyttning från bolagets lokaler i Slakthusområdet. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 12,0 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 6,4 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr.

#### *Moderbolaget*

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 040,3 mnkr per 30 april 2013, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -10,4 mnkr och ett prognostiserat räntenetto för året om -32,7 mnkr. I helårsprognosen har utlåningsräntan baserats på prognos erhållen från stadens enhet för redovisning och finansstrategi.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -12,4 mnkr för perioden, vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om 1,1 mnkr. Detta är främst en följd av förbättrat räntenetto under första tertiet. Moderbolagets räntenetto prognostiseras bli bättre än budgeterat för hela år 2013 vilket medför en sammanlagd positiv budgetavvikelse om 2,1 mnkr.