

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2014

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2014 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2014-04-30 uppgick till 12,2 mnkr för koncernen och prognosen för år 2014 beräknas till 19,9 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 19 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 76,5 mnkr. Omsättningen för år 2014 beräknas uppgå till 231,3 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 40 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 161,5 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvunda** fortsätter planeringen för uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till Stockholm Vatten AB. Under året har avtal träffats om uthyrning av Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager, och fordonsförråd, med en totalt uthyrd yta om ca 17 000 kvm. Fr.o.m. halvårsskiftet 2014 lämnar Decathlon den butikslokal som hyrts sedan 2011. Uthyrningsarbete pågår och är en prioriterad fråga för bolaget.

Under perioden har det projekt som avser markåtgärder och anläggande av stationstorg avslutats. Dessutom har arbetet med energibesparande åtgärder fortsatt även under år 2014. Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv också fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen.

Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling elva tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Under första tertialet förvärvades en tomträtt av Fastighets AB Charkuteristen, belägen i södra delen av området. Avsikten med S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtter i Slakthusområdet är att främja områdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden. Bolaget deltar aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings fastigheter i Slakthusområdet. Vissa mindre vakanser föreligger i fastigheterna. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga, där eventuell uthyrning sker med hänsyn till Slakthusområdets långsiktiga utveckling.

I början av maj har tillträde skett av två bolag. Ett bolag i Slakthusområdet innehållande två tomträtter (Fastighets AB Gavia) och ett bolag i Västberga (Langobardia AB) innehållande en tomträtt.

Moderbolaget

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att ta fram en investeringsstrategi i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 76,5 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2014 beräknas uppgå till 231,3 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center	98,1 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren,	70,9 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	24,0 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	19,6 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,4 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2,7 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	2,6 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2,1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling	0,7 mnkr
- Övrigt	5,2 mnkr

Övriga intäkter avser hyresintäkter från de bolag som förvärvats under maj 2014. Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är 3,4 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av nya bolagsförvärv.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 35,5 mnkr för perioden och uppskattas till 118,0 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år är hänförliga till förvärvade tomträtter och bolag. Prognostiserade rörelsekostnader ligger i nivå med budget (117,7 mnkr), och utgörs främst av kostnader för elhandel, värme och fastighetsskatt.

Det planerade underhåller prognostiseras uppgå till ca 12,2 mnkr, vilket är ca 2 mnkr lägre än budget. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme och dränering, samt underhåll av datahallar. Den positiva budgetavvikelsen beror på att kostnaderna för OVK-åtgärder på fastigheten Gjutmästaren 6 beräknas bli lägre, och att åtgärder i tekniska installationer i datahallar på Palmfelt Center senarelagts.

Per 30 april 2014 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 958,5 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 17,4 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -54,0 mnkr. Prognosen ligger i nivå med budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 40 mnkr, och beräknas uppgå till 169,4 mnkr för helåret. Prognostiserade investeringar hänför sig främst till förvärv av de två bolag/tre tomträtter som nämnts ovan, där tillträde skett i början av maj. Beräknad investeringskostnad för dessa förvärv uppgår till 99,8 mnkr. Övriga planerade investeringar avser hyresgästpassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Runda Huset.

Budgeterade investeringar för år 2014 uppgår till 93,8 mnkr. Skillnaden mellan budgeterade och prognostiserade investeringar är främst hänförlig till att förvärvade bolagen/tomträtter ej inräknats i budget, då kommunfullmäktige beslutade om denna investering i februari 2014.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2014 uppgår till 12,2 mnkr. Detta är 5,7 mnkr högre än budget för motsvarande period, främst beroende på lägre rörelsekostnader. Sammanfattningsvis förklaras det förbättrade resultatet per 30 april av ökade intäkter (0,5 mnkr), lägre rörelsekostnader (3,7 mnkr), förbättrat finansiellt netto (0,5 mnkr), lägre koncernjusteringar (0,6 mnkr) samt lägre kostnad för avskrivningar (0,4 mnkr). Resultatet påverkas negativt under resterande del av året, dels som en följd av att planerade underhållsåtgärder utförs men också till följd av viss avflyttning från bolagets lokaler i Ulvsunda. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 19,9 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 19 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 054,4 mnkr per 30 april 2014, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -9,8 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -30,0 mnkr. Prognosen ligger i nivå med budget.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -12,5 mnkr för perioden, vilket ligger i nivå med budgeterat resultat.

ILS

Stockholms stads budget för 2014 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
2. Kvalitet och valfriheten ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter skall vara kostnadseffektiva

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning, koncernen

Resultaträkning, moderbolaget

ILS-web-rapport