

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2014

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2014 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2014-08-31 uppgick till 23,9 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2014 beräknas till 22,7 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 155,1 mnkr. Omsättningen för år 2014 beräknas uppgå till 233,0 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 155,2 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 207,5 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvsunda** har avtal träffats om uthyrning av Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager, och fordonsförråd, med en totalt uthyrd yta om ca 17 000 kvm. Uthyrning sker till Stockholm Vatten AB med planerad inflyttning fr.o.m. halvårsskiftet 2015. För resterande del av Carlsbergs tidigare lager har uthyrningsavtal träffats med Mathem med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2014, efter genomförd hyresgästanpassning.



Vid halvårsskiftet 2014 lämnade Decathlon den butikslokal om ca 5 000 kvm som hyrts sedan 2011. Uthyrningsarbete pågår och är en prioriterad fråga för bolaget.

Under början av 2014 avslutades det projekt som avser markåtgärder och anläggande av stationstorg. Arbetet med energibesparande åtgärder har däremot fortsatt 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 tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Under första tertialet förvärvades ytterligare en tomträtt av Fastighets AB Charkuteristen, belägen i södra delen av området. I början av maj förvärvades Fastighets AB Gavia, ett bolag med två tomträtter i 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 också 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. Endast mindre vakanser föreligger i fastigheterna. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga, där eventuell uthyrning sker med hänsyn till Slakthusområdets långsiktiga utveckling.

Utöver förvärvet av Fastighets AB Gavia, förvärvades i början av maj även bolaget Langobardia AB med en tomträtt belägen i **Västberga**.

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 155,1 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2014 beräknas uppgå till 233,0 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center	96,7 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren,	72,8 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	23,6 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	19,6 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,7 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2,5 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	2,7 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2,1 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	4,6 mnkr
- Fastighets AB Langobardia,	2,0 mnkr
- S:t Erik Markutveckling	0,7 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är 5,2 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av nya bolagsförvärv.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 71,0 mnkr för perioden och uppskattas till 118,9 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år är hänförlig till förvärvade tomträtter och bolag. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något högre än budget (117,7 mnkr), och utgörs främst av kostnader för elhandel, värme och fastighetsskatt.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 11,0 mnkr, vilket är 3,2 mnkr lägre än budget. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme, samt underhåll av datahallar. Den positiva budgetavvikelsen beror främst på att kostnaderna för OVK-åtgärder på fastigheten Gjutmästaren 6 beräknas bli lägre, och att åtgärder för dränering på fastigheten Kylhuset 15 tidsmässigt har flyttats till våren 2015.

Per 31 augusti 2014 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 076,9 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 36,0 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -54,5 mnkr. Bolagets prognos ligger därmed i nivå med budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 155,2 mnkr, och beräknas uppgå till 207,5 mnkr för helåret. Prognostiserade investeringar hänför sig främst till förvärv av tomträtter/bolag som nämnts ovan, där tillträde skedde i under april och maj. Kostnaden för dessa investeringar uppgick till ca 136 mnkr. Övriga planerade investeringar avser hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Runda Huset.

Budgeterade investeringar för år 2014 uppgår till 256,4 mnkr. Skillnaden mellan budgeterade och prognostiserade investeringar är främst hänförlig till att hyresgäst Anpassning åt Stockholm Vatten AB förskjutits tidsmässigt, varför denna investering huvudsakligen kommer att ske under år 2015.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2014 uppgår till 23,9 mnkr. Detta är 11,0 mnkr högre än budget för motsvarande period, främst beroende på lägre rörelsekostnader samt de tillkommande tomträtterna. Sammanfattningsvis förklaras det förbättrade resultatet per 31 augusti av ökade intäkter (3,2 mnkr), lägre rörelsekostnader (7,4 mnkr), försämrat finansiellt netto (0,3 mnkr), lägre koncernjusteringar (0,9 mnkr) samt högre kostnad för avskrivningar (0,2 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 22,7 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 148,4 mnkr per 31 augusti 2014, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -20,2 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -30,2 mnkr. Prognosen ligger i nivå med budget.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -25,4 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 klarar uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning, koncernen

Resultaträkning, moderbolaget

ILS-web-rapport