

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2016

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2016 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2016-04-30 uppgick till 15 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2015 beräknas till 33 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 99 mnkr. Omsättningen för år 2015 beräknas uppgå till 303 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 37 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 67 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvunda** har det före detta bryggeriet utvecklats till en modern, attraktiv och välbelägen handelsplats. Sedan tidigare har CityGross, Bauhaus, Överskottsbolaget, EM Möbler m fl lokaler för handel medan Mathem bedriver verksamhet i stora logistiklokaler. Under hösten 2015 har Stockholm Vatten AB flyttat in i lagerlokaler och fordonsförråd och under våren 2016 flyttade bolagets



huvudkontor in i moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler. Med undantag för en mindre lagerlokal, där förhandlingar om uthyrning pågår, är fastigheten därmed fullt uthyrd.

Arbetet med energibesparande åtgärder har fortsatt även under år 2016, liksom förbättringar av tekniska installationer. Även förbättringar i fastighetens utemiljö, belysning mm kommer utföras under sommaren 2016.

Med anledning av avslutad bullerutredning vad avser flygtrafik till och från Bromma har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats med 75%. Till följd av detta och då tidsgränsen för fastighetens tillfälliga bygglov löper ut 2020, kommer bolaget att under året påbörja en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen. Denna omarbetning genomförs inför kommande detaljplaneprocess.

Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling fjorton tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Bolaget deltar aktivt i det pågående utrednings- och programarbetet för Söderstaden och Slakthusområdet inför kommande stadsutveckling.

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 sker med hänsyn till områdets långsiktiga utveckling. Bolaget planerar att under 2017 överlåta vissa utvecklingsfastigheter till Stockholms stads exploateringsnämnd, inför förestående stadsutveckling.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**, där det finns vissa mindre vakanser i lokalerna. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

Bolaget äger också en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart i lokalerna hösten 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan och hyresavtal med SISAB gäller från fjärde kvartalet 2015.

Under november 2015 förvärvade bolaget fyra tomträtter i två stadsutvecklingsområden: **Årstafältet** och **Norra Djurgårdsstaden**. Dessa förvärv gjordes inför förestående stadsutveckling i de aktuella områdena. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning har bedrivits under första tertiet.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Under första tertiet har bolaget bl a utrett framtida ägandeform för de fastigheter som förvärvades från MMMB Holding AB under november 2015. Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 4.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi. Inga förvärv eller avyttring av fastigheter har budgeterats eller prognostiserats i tertialrapport 1.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i februari 2016. Vad gäller de särskilda kontrollåtgärder som planeras utföras under året redovisas uppföljning av dessa i bilaga 5.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 99 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2016 beräknas uppgå till 303 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	106 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	89 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	39 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	26 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	15 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	7 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	6 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	5 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	3 mnkr
- Fastighets AB Langobardia,	3 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är ca 6 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av högre hyresintäkter i de tomträtter som förvärvats under 2015, samt högre mediaintäkter än budgeterat i Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 48 mnkr för perioden och uppskattas till 151 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år är hänförliga till det senaste årets förvärv av fyra tomträtter. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något högre än budget (149 mnkr), vilket beror på något ökade energikostnader, men även för reparationskostnader i samband med läckage/fryskskador i några av bolagets fastigheter under vintern 2016.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 18 mnkr, vilket är ca 1 mnkr lägre än budget. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme, el och utemiljö/markåtgärder. Den positiva budgetavvikelsen beror på att inget utbyte av kylanläggning kommer göras i Kylhuset 15.

Per 30 april 2016 uppgår koncernens finansiella skuld till 3 001 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 15 mnkr för första tertiet. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om 46 mnkr - ca 5 mnkr bättre än budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 37 mnkr och beräknas uppgå till 67 mnkr för helåret. Prognostiserade investeringar hänför sig främst till hyresgästpassningar i Fastighets AB G-mästaren, och ventilationsprojekt i Fastighets AB Palmfelt Center. Budgeterade investeringar för år 2016 uppgår till 167 mnkr. En viss tidsmässig förskjutning finns i investeringsprojekten, såtillvida att investeringsutgifterna i Fastighets AB G-mästaren var beräknade att ske under senare delen av 2015,

medan budgeterade hyresgästpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center kommer utföras under 2017.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2016 uppgår till 15 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 33 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 891 mnkr per 30 april 2016, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -10 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -30 mnkr. Prognosen är 3 mnkr bättre än budget.

ILS

Stockholms stads budget för 2016 innehöll följande fyra inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Visionen om en stad som håller samman: "Stockholm är en stad som får alla att växa. Här har alla barn och vuxna framtidstro och möjligheter att förverkliga sina liv. Stockholm är en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden."

2. Ett klimatsmart Stockholm

Visionen om ett klimatsmart Stockholm: "Naturens stillhet nära storstadens intensitet utmärker Stockholm. Smarta lösningar gör det enkelt för alla stockholmare att leva miljövänligt. Utan att äventyra förutsättningarna för framtida generationer växer staden med människan som utgångspunkt och med respekt för naturens gränser."

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett ekonomiskt hållbart Stockholm: "Stockholm är nytänkandets centrum i världen. Det gynnsamma innovationsklimatet får företag och människor att blomstra. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ger alla stockholmare frihet att följa och förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer. En stad i världen, men också en världens stad som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare."

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett demokratiskt hållbart Stockholm: "Ingenstans är demokratin mer vital än i Stockholm. Stockholmarna är delaktiga i stadens utveckling och känner samhörighet med sin stad. Deras engagemang tas tillvara och ger riktning åt framtiden. Stockholm är ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna. Lika rättigheter och stora möjligheter kommer alla till del i en stad tillgänglig för alla."

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

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Utredning likvidation MOFAB
5. Uppföljning Internkontrollplan