

Tertialbokslut 2 2019 jämfte prognos 2

Stockholms Hamnar

2019-10-02



Stockholms Hamnar – prognos helåret 2019 i sammandrag

- Det totala antalet passagerare förväntas under helåret 2019 hamna på 12,2 miljoner passagerare. Av dessa är drygt 1,1 miljoner kryssningsresenärer.
- Den hanterade godsvolymen för helåret prognosticeras till 9,7 miljoner ton.
- Inom fastighetssegmentet pekar prognosen på något lägre intäkter än budget. Med en minskning på drygt sex Mkr ger det totala intäkter på 244 Mkr. Vakansgraden vid årets slut beräknas till åtta procent.
- Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 1 338 Mkr.

Stockholms Hamnar – tertialet i sammandrag

Koncernen	2019	2018	2018
	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Omsättning, Mkr	623	599	866
Resultat efter finansiella poster, Mkr	105	97	93
Vinstmarginal, %	17	16	11
Investeringar brutto, Mkr	898	644	1 141
Soliditet, %	16	18	16
Genomsnittligt antal årsarbetare	197	188	187

I tertialrapporten redovisas Stockholms Hamn AB med dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB.

Marknadsutvecklingen

Det blev en oväntat snabb inbromsning av högkonjunkturen. Svenska BNP minskade det andra kvartalet i år. Högkonjunkturen bedöms ändå bestå under 2019, men den ebbar gradvis ut nästa år. Inflationen faller tillbaka i år och blir något lägre än två procent både i år och nästa år.

Risken för en ytterligare upptrappning av det internationella handelskriget, brexit och konflikterna i Mellanöstern skapar osäkerhet och försämrar tillväxtutsikterna på ett globalt plan, inte minst i Europa. Om något bedöms riskerna ha ökat under sommaren. Den finska ekonomin visar tillväxt, men den ekonomiska utvecklingen i Baltikum väntas inte vara lika stark som under de senaste åren. I Ryssland är den ekonomiska utvecklingen däremot fortsatt osäker och hämmas av handelskonflikter med EU, USA, Kina m.fl.

Det råder en ökad osäkerhet inom fastighetssektorn. Självklart kommer även fastighetsmarknaden påverkas av den svagare konjunkturutvecklingen. Efterfrågan bedöms dock

vara fortsatt stor på kontorslokaler i Stockholmsregionen. Regionen har en fortsatt hög sysselsättningsgrad. Det faktum att många kontorslokaler konverterats till bostäder har även det bidragit till den höga efterfrågan.

Verksamhetsområde Sjöfart

Verksamhetsområdet Sjöfart gör ett fortsatt gott resultat. Omsättningen ökar med knappt två procent jämfört med föregående år, men med stora rörelser mellan hamnarna.

Passagerarvolymerna

För helåret 2019 är prognosen totalt 12,2 miljoner passagerare genom Stockholms Hamnar. Passagerarna kommer både via färjetrafiken och de internationella kryssningsfartygen. Sammantaget gör det Stockholms Hamnar till en av Europas största passagerahamnar. Det är fortsatt ökade volymer. Trots ökningen på nästan en procent når volymerna dock inte upp till budgeten. Både i Kapellskär och Nynäshamn är det ökade färjepassagerarvolymerna, medan det är en liten minskning i Stockholm.

Kryssningssegmentet visar en fortsatt stark utveckling och antalet passagerare ökar med cirka fem procent mot utfallet 2018. På grund av några sena avbokningar når antalet passagerare inte upp till den relativt höga budgeten.

Godsvolymer

Godset via Stockholms Hamnar delas in i tre varuslag, färjegods, container och bulk. Den totala godsmängden genom Stockholms Hamnar beräknas bli 9,7 miljoner ton. Det är knappt två procent lägre än budget men en volymökning med en procent jämfört med 2018.

Färjegods

Den prognosticerade godsvolymen 2019 är 7,2 miljoner ton. Det är i samma nivå som 2018 men en minskning mot budget på knappt två procent.

Container

Hittills i år omsattes drygt 13,6 procent fler TEUs än motsvarande period föregående år. Det märks att en del av godset som tidigare skeppats via andra hamnar hittar nya vägar via Frihamnen, en utveckling som tros fortsätta. Sett till hela året ses en stark tillväxt i containervolymer. För helåret pekar prognosen mot en volym som är drygt nio procent högre än utfallet 2018. Det är knappt tre procent högre än budget 2019.

Bulk

Inom området bulkprodukter sker stora förändringar i och med avvecklingen av Louddens oljedepå. Loudden stänger sista december 2019 och redan nu syns en nedtrappning med lägre volymer. Preem lade ner sin verksamhet på Loudden redan under 2018. Intäkterna har ökat med tre procent mot föregående år vilket främst beror på bulkprodukterna till nya energihamnen. Helårsprognosen visar fem procent lägre än budget.

Sjöfart – koncernen, Mkr

	P2 2019	Bu 2019	Utfall 2018
Hamnavgifter	494,5	500,6	479,9
Hantering	74,2	74,8	74,1
Arrenden fartyg	0,1	0,1	0,0
Serviceintäkter (inkl el)	44,3	40,4	38,4
Kajunderhåll och övr tjänster	32,8	30,7	30,7
Koncernjusteringar*			
Summa intäkter Sjöfart	645,9	646,6	623,1
Drift (inkl el)	-185,2	-178,5	-170,9
Underhåll	-14,6	-15,0	-13,6
Kostnader arrenden	-35,1	-35,1	-35,1
Personalkostnader	-97,5	-96,6	-85,9
Koncernjusteringar*			
Summa kostnader Sjöfart	-332,4	-325,1	-305,3
Resultat före avskrivningar	313,5	321,5	317,8
Avskrivningar	-73,7	-70,6	-71,0
Resultat Sjöfart	239,9	251,0	246,8
Marginal	37,1%	38,8%	39,6%

Verksamhetsområde Fastigheter

Marknadsutveckling Fastigheter

Merparten av Stockholms Hamnars bestånd är beläget i Frihamnen. Det är ett område som idag är klassat som ett C-område^[1] på Stockholms kontorsmarknad och som handelsområde är det klassat som D-område^[1]. Detta innebär att standarden i området är förhållandevis låg och att läget inte räknas som ett av de bästa. Strategin för Stockholms Hamnar är att höja standarden och hyresnivåerna överlag så att lokalerna klassas som bättre än området i övrigt. Stockholms Hamnars strategi för att vara med och skapa denna nya attraktiva stadsdel för både stockholmare och passagerare är att utveckla det publika inslaget med restauratörer och andra publika och kommersiella inslag. På sikt kommer det att kunna ge extra attraktivitet även för kontorsmarknaden i området men också i kryssnings- och färjerederiernas val av hamn. Även våra andra kajsträckor i innerstaden kommer att utvecklas med strategier som attraherar passagerarflöden och stockholmare.

Intäkter och vakanser

Lokalhyresintäkterna i beståndet ökar inte lika mycket som i budget för 2019. Skillnaden förklaras i princip av tre händelser. En inflyttning har förskjutits i tid, hyresintäkten kommer först under 2020. För perioden har en befarad kundförlust på två Mkr bokförts. Till sist är det en stor hyresgäst som avflyttat under året, det slår negativt med cirka två Mkr.

Drift och Underhåll

Totala kostnadsnivån är knappt en Mkr högre än budget och vissa förändringar finns mellan delposterna. Driftkostnaderna ökar jämfört med budgeten beroende på ett ökat åtgärdsbehov efter lagstadgade el-revisioner och på grund av högre kostnader för inhyrd personal. Det sistnämnda kompenseras av minskade personalkostnader. Underhållskostnaderna ligger lägre än budget på grund av att projektstart skjutits upp efter en fördjupad utredning.

Nynäshamn och Kapellskär

I Nynäshamn ökar driftkostnaden pga ålderslitage av rulltrappor och hissar. I Kapellskär är det inga större förändringar jämfört med budget 2019.

Avskrivningar

Avskrivningarna minskar med två Mkr jämfört med budget. Minskningen beror på en senareläggning av investeringar vid nyuthyrningar i fastigheter.

^[1] Källa Evidens

Fastigheter – koncernen, Mkr

	P2 2019	Bu 2019	Utfall 2018
Lokalhyror	182,7	189,4	180,5
Arrenden	54,2	53,6	50,7
Serviceintäkter (inkl el)	8,1	8,1	8,4
Koncernjusteringar*	-0,7	-0,7	-0,7
Summa intäkter Fastighet	244,3	250,4	238,9
Drift (inkl el)	-53,0	-49,1	-44,7
Underhåll	-23,4	-24,5	-25,4
Kostnader arrenden	-16,3	-16,3	-15,9
Personalkostnad	-20,4	-21,3	-19,7
Koncernjusteringar*	0,7	0,7	0,7
Summa kostnader fastighet	-112,3	-110,6	-105,0
Resultat innan avskrivningar	132,0	139,8	133,9
Avskrivningar	-89,2	-91,1	-92,1
Resultat fastighet	42,8	48,7	41,8
Marginal	17,5%	19,5%	17,5%

*Arrendeavtal mellan Stockholms Hamn och Kapellskärs Hamn

Ekonomisk översikt tertial 2

Koncernen – utfall per 2019-08-31

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under de första åtta månaderna uppgick till 623 Mkr. Ökningen med 24 Mkr jämfört med föregående år (599 Mkr) förklaras främst av indexkorrigerade avtal men även tack vare ökade containervolymer.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per augusti 2019 uppgick till 491 Mkr vilket är 16 Mkr högre än föregående år (475 Mkr). Jämfört med budget är kostnaderna 15 Mkr lägre. Detta är främst hänförligt till lägre underhållskostnader. Drift- och personalkostnaderna ligger något över budget.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgår per augusti till 105 Mkr jämfört budget för samma period 82 Mkr. Resultatet är åtta Mkr bättre än föregående år (97 Mkr).

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 898 Mkr, varav 772 Mkr avser Stockholm Norvik Hamn. Prognosen för de totala investeringarna beräknas på helåret uppgå till 1 338 Mkr (budget 1 551 Mkr).

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick per augusti 2019 till 5 155 Mkr, att jämföra med ingående balans vid årets början om 4 385 Mkr. Ökningen om 770 Mkr sedan årsskiftet beror på den allt snabbare framdriften i projekt Stockholm Norvik Hamn. För helåret ligger budgeten på en upplåning om 5 440 Mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 0,85 procent för perioden vilket kan jämföras med 1,06 procent för motsvarande period 2018.

Personal

Antalet månadsanställda i koncernen uppgick per augusti till 197. Det är fler än samma period förra året (188). Ökningen beror både på några nyanställningar, en viss dubblering av tjänster under årets inledning samt att personalstyrkan är högre under sommarmånaderna. På helåret är målet 183 personer.

ILS

ILS-indikatorerna redovisas och kommenteras i separat bilaga.

Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019 jan-aug	2018 jan-aug	2019 jan-aug	2018 jan-aug
Rörelsens intäkter	623	599	556	536
Summa rörelsens intäkter	623	599	556	536
Underhåll	-38	-47	-35	-43
Driftkostnader	-218	-201	-205	-189
Personalkostnader	-118	-111	-107	-102
Avskrivningar	-117	-116	-96	-95
Summa rörelsens kostnader	-491	-475	-443	-430
Rörelseresultat	132	123	113	106
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	0	0	7	7
Räntekostnader	-27	-27	-27	-27
Resultat efter finansiella poster	105	97	93	86
Skatt	-23	-24	-21	-21
Resultat efter skatt	82	73	72	65

Balansräkningar, Mkr

Koncernen	2019-08-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	6 223	5 488
Omsättningstillgångar	299	230
Summa tillgångar	6 522	5 718
Eget kapital	984	903
Minoritetsintresse	24	23
Avsättningar	40	18
Långfristiga skulder	1	-
Kortfristiga skulder	5 473	4 774
Summa eget kapital och skulder	6 522	5 718

Prognos 2 2019

Nyckeltal

Koncernen

	2019	2019	2018	2017	2016
	Prognos 2	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
Volym					
Omsättning, Mkr	895	898	866	856	797
Förändring, %	3	3	1	7	9
Godsomsättning, milj ton					
Godsomsättning, milj ton	9,7	9,9	9,6	9,7	9,0
Passagerare, milj	12,2	12,4	12,1	12,0	11,7
Investeringar, Mkr	1 338	1 151	1 141	971	948
Lönsamhet i rörelsen					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	94	94	93	109	112
Vinstmarginal, %	10	10	11	13	14
Avkastning					
Avkastning totalt kapital, %	2	2	3	3	4
Balansomslutning, Mkr	6 858	6 793	5 718	4 719	4 125
Finansiell ställning					
Nettoupplåning, Mkr	5 440	4 981	4 385	3 543	2 778
Synlig soliditet, %	15	15	16	18	19
Självfinansieringsgrad, %	19	22	19	26	21
Personal					
Medeltal anställda	183	183	187	167	166
Omsättning per anst, Mkr	5	5	5	5	5
Lönekostnad/omsättning, %	20	19	20	18	19

Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen		
	2019 Prognos 2	2019 Budget	2018 Utfall
Rörelsens intäkter	895	898	866
Summa rörelsens intäkter	895	898	866
Underhåll	-73	-80	-81
Driftkostnader	-325	-321	-307
Personalkostnader	-179	-173	-169
Avskrivningar	-180	-180	-176
Summa rörelsens kostnader	-758	-755	-734
Rörelseresultat	137	143	132
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-43	-49	-39
Resultat efter finansiella pos	94	94	93
Erhållet koncernbidrag	0	0	0
Ack överavskrivningar	0	0	0
Skatt	-20	-20	-25
Resultat efter skatt	74	74	68

Prognos 2 2019

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas koncernens omsättning uppgå till 895 Mkr, vilket är tre Mkr lägre än budget och 24 Mkr högre än utfallet 2018. Jämfört med budget beräknas något minskade sjöfartsvolymer samt lägre lokalhyror inom fastighetssegmentet. De kompenseras till en del av ökade serviceintäkter inom Sjöfart, bland annat som en följd av fler elanslutna fartyg samt högre bevakningsintäkter.

Rörelsens kostnader

Underhållskostnaderna beräknas bli drygt sju Mkr lägre än budget. Driftkostnaderna ökar med nästan fyra Mkr mot budget och 18 Mkr mot föregående år. Till viss del motsvaras kostnadsökningen av högre serviceintäkter för el- och bevakning. Det är också ökade kostnader för inhyrda konsulter, IT-kostnader, samt snöröjningskostnader. På personal-

sidan ökar kostnaderna med tio Mkr mot föregående åt. Utöver effekten av årets löne-revision, är det några nyanställningar och en viss dubblering av tjänster under årets inledning.

Resultatet

Koncernens resultat efter finansiella poster är beräknat till 94 Mkr. Det är samma nivå som budgeten. Medan rörelseresultatet (resultat före avskrivningar och finansiella poster) i Stockholms hamn är knappt tre Mkr sämre än budget är det i Kapellskärs hamn drygt en Mkr sämre än de budgeterade 52 Mkr. Det är driftkostnaderna som ökat något mer än budget. I Nynäshamns hamn minskar omsättningen med tre Mkr mot budget. Detta på grund av något lägre godsvolymer än beräknat. Det slår på rörelseresultatet som är cirka 47 Mkr, vilket är knappt tre Mkr lägre än budget. Med en lägre kostnad för upplåningen är koncernens resultatet efter finansiella poster på budget.

Projekt och investeringar

De prognosticerade avskrivningarna för helåret är 180 Mkr, samma som budget. De totala investeringarna 2019 beräknas uppgå till 1 338 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 151 Mkr. Den ökade investeringsnivån beror främst på en snabbare framdrift i projekt Stockholm Norvik Hamn. Ser man på hela bruttolistan av projekt i prognosen så är det både projekt med minskade och ökade utgifter. I följande projekt är det en ökning utöver budget eller ett tillkommande projekt:

Ökat från budget

Projektnr	Projektname	P2	Budget	Ökning
65*	Stockholm Norvik Hamn	1126,5	904,2	222,3
60131	Ombyggnad svart- och gråvattenanläggning V511	6,2	2	4,2
60056	NextGen Link incheckningsyta Stadsgården	22	19	3
60101	Byte av 30t-pollare till 50t-pollare, Skeppsbron	6,5	4	2,5
60130	Frihamnen Kaj V, reparation av spont och krönball	4	2	2
60122	Landelanslutning Värtan	2,7	1,5	1,2
60119	Vattendjup, 8 RH2000, Kaj 5 Värtan 515	5,2	4	1,2
50026	Hyresgästanpassning Zodiak, Mag 1	7,2	6	1,2
50148	Ny fjärrkyla-undercentral, mag 2 & mag 3, 2018	9,4	8,4	1
69012	Skadestation mm på S-plan, 2018	4,5	1	3,5
60142	Nynäs, QA-larm och vattenmätning till Citect	2	1	1

Tillkommit efter budget

Projektnr	Projektname	P2	Budget	Ökning
60115	Logistiktor Norvik	5	0	5
60143	Pontonrenovering B101 & B102	4,5	0	4,5
60144	Viking östra nya fendorar och vridstöd	4	0	4
60043	Kaj 1, södra kajen renovering	2	0	2
50194	HGA Bryggeri, tullhus 1	1	0	1
10046	Lagerhall Norviks Hamn	5,2	0	5,2
10044	LKA utrikeshall terminal Nynäshamn	5	0	5
60109	NH Omskytning utomhus Nynäs	1,7	0	1,7

Prognostiserad checkräkningskuld per sista december 2019 är 5 440 Mkr, att jämföra med budgeten på 4 981 Mkr. Förändringen i upplåningsbehovet beror främst på den

snabbare framdriften i Stockholms Norvik Hamn. För att ha en marginal i rörelsekapitalet höjdes kreditlimiten med 200 Mkr till 5 600 Mkr. Upplåningsräntan för helåret är beräknad till cirka 0,9 procent. Det är något lägre än den budgeterade på 0,95 procent. Räntekostnaden för helåret beräknas till 43 Mkr, vilket är sex Mkr lägre än budget.

Antalet månadsanställda per 2019-12-31 beräknas uppgå till 183 personer. Det följer budgeten.