

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2019

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2019 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 2019-08-31 uppgick till 64 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2019, exkl realisationsvinst, beräknas till 69 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 53 mnkr. Avvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av att räntekostnaderna överskattades i budget samt att försäljning av Fastighets AB Runda Huset ej var beaktad i budget.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 209 mnkr. Omsättningen för år 2019 beräknas uppgå till 307 mnkr.

Realisationsvinsten om 206 mnkr är hänförlig till försäljning av Fastighets AB Runda Huset med tomträtten Kylhuset 15 i Slakthusområdet som skedde 11 juni 2019.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 32 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 70 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger 9 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedömdes till ca 3 800 mnkr per årsskiftet 2018/2019.

I slutet av augusti 2018 träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att förhandla om att få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakueringen av hyresgästerna och utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelscentrum. Avsiktsförklaringen godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. Avtal godkändes i januari 2019 av Atrium Ljungbergs styrelse, och i februari 2019 av S:t Erik Markutvecklings styrelse. Kommunfullmäktige godkände affären den 6 maj 2019. Frånträdet av Fastighets AB Runda Huset, innehållande Kylhuset 15, skedde den 11 juni 2019.

För närvarande finns mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

I **Ulvsunda** har fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välplacerad handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus, och ÖoB i fastighetens lokaler. Även systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Med undantag för en mindre kontorslokal samt en butiklokal om ca 1 500 kvm är fastigheten fullt uthyrd.

Arbetet med ny detaljplan i Ulvsunda pågår och så kallat plansamråd planeras under Q4 2019. Arbetet som startade under 2018 har fortsatt under 2019 med målsättning om ett antagande under Q1 2021. Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 antas behållas till 2021.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 2 kontorsfastigheter i **Slakthusområdet**. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2022. Närmast berörs Palmfelt Centers parkeringshus som ska rivas och ge plats för ett torg. Avtal om försäljning av parkeringshus till exploateringsnämnden godkändes av S:t Erik Markutvecklings styrelse i december 2018. Försäljningen godkändes av kommunfullmäktige i mars 2019, och frånträde beräknas ske i början av år 2020.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**. Fastigheten är fullt uthyrd.

I **Hammarby Sjöstad** äger bolaget en tomträtt med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016.

Bolaget äger tre tomträtter på **Årstafältet** och en tomträtt i **Norra Djurgårdsstaden**. Bolagets tomträtter på Årstafältet ingår i stadsutvecklingsprojektet där totalt 6.000 lägenheter beräknas byggas. Bolaget ingår i etapp 7 där det preliminärt uppskattas till 850 lägenheter och 40.000 kvm kontor med planerad byggstart 2028.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

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. Utöver frånträdet av Fastighets AB Runda Huset i juni prognostiseras inga ytterligare förvärv eller försäljningar under 2019.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i februari 2019. Vad gäller de särskilda kontrollåtgärder som planeras utföras under året redovisas uppföljning av dessa i bilaga 4.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 209 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2019 beräknas uppgå till 307 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	122 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	95 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	49 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	20 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	13 mnkr
- Langobardia AB,	4 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	3 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning ligger lägre än helårsbudget om 319 mnkr. Detta förklaras av att försäljning av Fastighets AB Runda Huset ej beaktades i budget.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 84 mnkr för perioden och uppskattas till 137 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något lägre än

budgeterade kostnader om 139 mnkr. Försäljning av Fastighets AB Runda Huset minskar prognostiserade rörelsekostnader med ca 5 mnkr medan kostnader för receptionstjänster och gym i Fastighets AB Palmfelt Center ökar prognostiserade rörelsekostnader med ca 3 mnkr jämfört med budget. De senare ska dock vidarefaktureras hyresgästerna och får således ingen påverkan på resultatet.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 18 mnkr, vilket är ca 1 mnkr högre än budget. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv och trygg handelsplats. Dessutom budgeteras för projektering av ställverk, renovering av tak, byte av brandlarmsdetektorer samt markåtgärder såsom gångvägar och lagning av pothål. I Fastighets AB Grosshandlarvägen budgeteras för nytt tak. I Palmfelt Center sker framförallt åtgärder för att säkerställa den långsiktiga funktionen i de datahallar som bolaget äger och hyr ut såsom släcksystem, kyla och fläktar. Även underhåll avseende fastighetens altaner, räcken och tätskikt planeras under året. I Fastighets AB Godsfinkan utförs renovering av hissar samt utökad belysning.

Per 31 augusti 2019 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 267 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 14 mnkr för första tertialet. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 22 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse gentemot budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 32 mnkr. Investeringar beräknas uppgå till 70 mnkr för helåret och avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, vilka omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Budgeterade investeringar för år 2019 uppgår till 80 mnkr. Avvikelse mot helårsbudget är främst hänförlig till att vissa av de budgeterade investeringarna ej kommer att utföras samt att en omklassificering från investeringar till planerat underhåll skett.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2019 uppgår till 64 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster, exkl realisationsvinst, beräknas till 69 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 53 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 53 mnkr. Avvikelsen är främst hänförlig till att räntekostnader överskattades i budget.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader, sk management fee. Under våren 2019 utkom Skatteverket med ett nytt ställningstagande om moderbolags vidarefakturerings av koncerngemensamma kostnader. Ställningstagandet innebär att vidarefakturerings ska ske av samtliga koncerngemensamma kostnader, d v s inte bara konsultkostnader utan även lönekostnader, skälig andel av lokaler, förbrukningsmaterial etc. I prognosen har vi tagit höjd för detta, och ökat management fee kraftigt, som intäkt i moderbolaget och kostnad i dotterbolagen. På koncernnivå får detta dock inga konsekvenser.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget har i prognosen dragit ner på budgeterade konsultkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 295 mnkr per 31 augusti 2019, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -8,5 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -13,5 mnkr. Försäljning av Fastighets AB Runda Huset bidrar till att finansnettot förbättras jämfört med budget.

ILS

Stockholms stads budget för 2019 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbetet och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

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

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Uppföljning Internkontrollplan (sekretess)