

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2019

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2019 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2019 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018
Omsättning	317 606	318 758	300 727
Rörelsens kostnader	-214 191	-222 391	-189 373
Resultat efter avskrivningar	103 415	96 367	111 354
Resultat efter finansnetto	83 155	53 373	83 580
Investeringar	57 845	80 295	111 230

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgår till **83 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 53 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 53 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av lägre kostnader för avskrivningar och räntor än budgeterat.

Realisationsvinsten om 206 mnkr är hänförlig till försäljning av Fastighets AB Runda Huset med tomträtten Kylhuset 15 i Slakthusområdet som skedde 11 juni 2019. Försäljningen var inte beaktad i budget eftersom avtal ej var signerat.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 75,9 mnkr.

Årets omsättning uppgår till 318 mnkr, vilket ligger i nivå med budget

Koncernens finansnetto om -20 mnkr är bättre än budget, främst till följd av lägre räntenivåer än budgeterat men även till följd av ett bättre resultat än budgeterat.

S:t Erik Markutvecklings investeringar om 58 mnkr är i huvudsak hänförliga hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, men även till detaljplan samt hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta, i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet till ca 4,2 mdkr.

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 och 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. Vidare ges Atrium Ljungberg under viss villkor en option att förvärva Fastighets AB Palmfelt Center. Optionen kan påkallas fr.o.m. 2021-12-31 och sex månader framåt.

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

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästarens fastigheter 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 hölls 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.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet äger S:t Erik Markutveckling 2 tomträtter via dotterbolagen **Fastighets AB Palmfelt Center** och **Fastighets AB Charkuteristen**. Fastigheterna innehåller främst kontorslokaler, men även datahallar och parkeringshus. Total uthyrningsbar yta uppgår till ca 50 000 kvadratmeter. Vissa vakanser föreligger i kontorslokaler och datahallar. Uthyrningsarbete är och har varit en prioriterad fråga.

Flera av stadens förvaltningar och bolag, bland annat Stockholm Parkering AB, Serviceförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB är hyresgäster i bolagets fastigheter i området. Under 2019 har även Arbetsmarknadsförvaltningen och Idrottsförvaltningen flyttat in i bolagets lokaler.

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. 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 skedde 31 januari 2020.

Västberga

Langobardia AB äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan äger en tomträtt belägen i Hammarby Sjöstad. På tomträtten finns tre kontorsbyggnader uppförda med en total uthyrbar yta uppgående till ca 8 000 kvm. En av byggnaderna, ca 2 800 kvm, har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Genom förvärvet skapas rådhighet över mark och byggnader inför framtida stadsutveckling i nämnda områden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning har bedrivits under året.

Bolagets tomträtter på Årstafältet ingår i stadsutvecklingsprojektet där totalt 6.000 lägenheter planeras. Bolaget ingår i etapp 7 med ca 850 lägenheter och 40.000 kvm kontor med planerad byggstart 2028.

Övrigt

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2019 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också strategiskt prövat förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Internkontroll

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av, och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Uppföljning och redovisning till styrelsen sker löpande, främst genom styrelserapport om förvaltning, uthyrning och framtid, men också i samband med den ekonomiska rapporteringen. Vad gäller den ekonomiska uppföljningen och rapporteringen har inga särskilda avvikelser mot planerade processer noterats under år 2019.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgick till **83 155 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 53 373 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 53 mnkr. Resultatet ligger i nivå med år 2018, där utfallet uppgick till 83 580 tkr. Därmed kan även detta år ett högt koncernbidrag, 75,9 mnkr, lämnas till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Koncernens omsättning uppgick till 317,6 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	123,0 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	104,7 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	48,8 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	20,0 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	13,3 mnkr
- Langobardia AB,	4,0 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	3,1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB,	0,7 mnkr

Koncernens omsättning ligger i nivå med budget. Ökningen jämfört med föregående års omsättning om 301 mnkr, förklaras främst av helårseffekt av nyinflyttade hyresgäster i Fastighets AB Palmfelt Center under hösten 2018.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 214 191 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 222 391 tkr. Den positiva avvikelsen förklaras främst av att försäljningen av Fastighets AB Runda Huset ej var beaktad i budget.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 25 008 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll (7 mnkr), också ett flertal planerade underhållsåtgärder (18 mnkr) främst i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Närmare specifikation återfinns i dotterbolagens bokslutsärenden. Det löpande underhållet ligger i nivå med budget. Det planerade underhållet är något högre än budget, vilket beror på en omklassificering från investering till planerat underhåll i Fastighets AB Grosshandlarvägen och Langobardia AB.

Finansnettot om -20,0 mnkr är bättre än budgeterat finansnetto om -42,0 mnkr främst beroende på att räntekostnaderna överskattades i budget samt att försäljning av Fastighets AB Runda Huset ej var beaktad i budget.

Årets investeringar uppgick till 58 mnkr, vilket främst avser hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center. Hyresgästanpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt. Avvikelse mot budget avser framförallt hyresgästanpassningar som inte har behövt utföras alternativt senarelagts till 2020 samt den ovan nämnda omklassificeringen från investering till planerat underhåll.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 889 mnkr per 2019-12-31.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende 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. Detta innebär att management fee har ökat kraftigt under 2019, som intäkt i moderbolaget och kostnad i dotterbolagen. På koncernnivå får detta dock inga konsekvenser.

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -17 035 tkr vilket är ca 10,0 msek bättre än utfall 2018. Det förbättrade resultatet beror främst på det nya ställningstagandet från Skatteverket som resulterat i högre intäkter och på försäljning av Fastighets AB Runda Huset som resulterat i lägre räntekostnader.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 301 270 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -11 963 tkr.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014-2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Sedan tidigare har S:t Erik Markutveckling reserverat kostnader för inkomståren 2014-2018 i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser 2019 har moderbolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftningen för avdragsbegränsning av räntor som gäller från år 2019.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklarerationer har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 120 986 tkr netto. Som en konsekvens av ett starkt resultat i år kan koncernbidrag om 75 900 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning av ägardirektiv 2019

Utifrån visionen ”Möjligheternas Stockholm” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget 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*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2019 för S:t Erik Markutveckling AB:

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolagets ska fortsätta löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *i större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.*

En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2019 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker även i dotterbolagens bokslutsärenden 2019 inklusive uppföljning av affärsplan.

Åtterrapporeringen till styrelsen för Stockholms Stadshus AB görs dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen och dels genom det integrerade ledningssystemet ILS,

inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 5 återfinns uppföljning av affärsplan 2019. I bilaga 6 återfinns EY:s rapport över årsbokslut 2019.

Bilagor

1. Resultaträkning och balansräkning 2019, koncernen
2. Resultaträkning 2019, moderbolaget
3. Årsredovisning 2019
4. ILSs-web-rapport
5. Uppföljning av affärsplan 2019
6. EY: "Rapport över revision av årsbokslut", 2020-01-31