

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2021

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2021 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2021-08-31 uppgick till 64 mnkr. Helårsprognosen beräknas till 95 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 70 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 70 mnkr. Den prognostiserade resultatförbättringen förklaras av att bolaget den 3 maj 2021 förvärvade 28 byggnader från Stockholms Hamn AB, huvudsakligen genom förvärv av tre bolag. Den 16 juni förvärvade bolaget ytterligare en byggnad genom bolagsförvärv. Förvärven var inte beaktade i budget.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 224 mnkr. Omsättningen för år 2021 beräknas uppgå till 632 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 667 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 696 mnkr.

Under 2017 träffade Bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären innebar att S:t Erik Markutveckling via ett bolagsförvärv skulle förvärva den bebyggda tomträtten till Valsverket 10 och att Fastighets AB G-mästaren skulle sälja en obebyggd del av fastigheten Gjutmästaren 6. Markförsäljningen skedde under andra tertialet 2018. Tillträde till Fastighets AB Valsverket skedde den 30 mars 2021. Förvärvet har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

Under hösten 2020 träffade S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Hamn AB en överenskommelse om förvärv av 28 byggnader, varav 27 genom förvärv av tre bolag. 18 av byggnaderna kommer inom 5-10 år att överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas tills vidare och utvecklas vidare i Bolagets förvaltning. Tillträdet till bolagen och byggnaderna skedde den 3 maj 2021. Förvärvet var inte beaktat i budget 2021. Däremot är förvärvet beaktat i lagd prognos.

I december 2020 träffade S:t Erik Markutveckling och Orvaus AB ett aktieöverlåtelseavtal avseende ett förvärv av Fastighets B Hamburg och indirekt tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen. Tillträde till bolaget skedde den 16 juni 2021. Förvärvet var inte beaktat i budget 2021. Däremot är förvärvet beaktat i lagd prognos.

I prognosen för 2021 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2020/2021 till ca 4 000 mnkr. Förvärv har därefter skett för en köpeskilling om ca 1 000 mnkr under första halvåret 2021.

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

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Leo's Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under 2022.

Den 30 mars 2021 förvärvades **Fastighets AB Valsverket** och indirekt tomträtten till Valsverket 10 med en total uthyrningsbar yta om ca 16 000 kvm. Byggnaden innehåller lokaler för lager och logistik. För närvarande är endast två lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbete pågår.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling två tomträtter via dotterbolagen **Fastighets AB Palmfelt Center** och **Fastighets AB Charkuteristen**. Fastigheterna innehåller främst kontorslokaler, men även datahallar. Total uthyrningsbar yta uppgår till ca 34 200 kvm. Vissa vakanser föreligger i kontorslokaler och datahallar.

Uthyrningsarbete är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgästanpassning.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster, bl. a Stockholm Parkering AB, serviceförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen, idrottsförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer den första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2023.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. En av huskropparna är ombyggd för och uthyrd till SISAB och innehåller en grundskola. SISAB utreder möjligheten att bygga om ytterligare en huskropp för skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

Fastighets AB Kylrummet förvärvade den 1 juli 2020 byggnaden Banankompaniet i Frihamnen. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden kommer att byggas om under treårsperioden. Den 3 maj 2021 förvärvade bolaget ytterligare en byggnad i Frihamnen, Magasin 1, med en uthyrningsbar yta om ca 7 800 kvm för kontor och lager.

Under våren 2021 förvärvades holdingbolagen **Kajfastigheter AB** och **Fastighets AB Guldbron**.

Kajfastigheter AB förvärvade tre bolag från Stockholms Hamn AB med tillträde den 3 maj 2021. **S:t Erik Tullhusen AB** och **Fastighets AB Flanören** äger totalt nio byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 37 000 kvm på ofri grund i innerstaden. **S:t Erik Frihamnen AB** äger 18 byggnader med en total uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen.

Fastighets AB Guldbron tillträdde **Fastighets AB Hamburg** i juni 2021, och indirekt en bebyggd tomträtt med ca 5 000 kvm uthyrningsbar yta.

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.

Bolaget kommer under året även utreda förutsättningarna och förbereda för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2020. För de sex kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med andra tertialet har uppföljning skett utan avvikelse:

- Uppföljning av ekonomisk avvikelse inklusive underhållsprojekt och investeringar.
- Kontroll av att lämnade hyreslättnader pga. Covid-19 har skett i enlighet med Stadens riktlinjer.
- Kontroll av att tät dialog förs med hyresgäster i projektfastigheter.
- Kontroll av att avstämningar skett med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och konsultgruppen från Ramböll rörande tidplan i detaljplaner.
- Årlig seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget.
- Kontroll av medarbetarnas upplevda arbetsmiljö vid långvarigt hemarbete genom regelbundna avstämningar.

Fullständig uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder redovisas i samband med årets slut.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 225 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center.

Prognostiserad omsättning för koncernen år 2021 beräknas uppgå till 362 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren	124 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center	88 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv	56 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB	22 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan	22 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB	20 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	12 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen	5 mnkr
- Langobardia AB	4 mnkr
- Fastighets AB Flanören	4 mnkr

- Fastighets AB Valsverket 2 mnkr
- Fastighets AB Hamburg 2 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB 1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Den positiva avvikelserna gentemot budgeterade 301 mnkr förklaras till största delen av de under året tillkommande förvärven.

Bolaget har per dagens datum lämnat hyresrabatter om totalt 309 tkr i Q1 2021 avseende två hyresgäster, samt 1 358 tkr i Q2-Q3 2021 avseende två hyresgäster. För helåret prognostiseras en hyresförlust om 1,67 mnkr, varav ca 833 tkr bedöms komma att återbetalas i form av statligt stöd.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 93 mnkr för perioden och uppskattas till 156 mnkr för helåret. Att kostnaderna prognostiseras högre än helårsbudget om 135 mnkr kan helt hänföras till de förvärv som inte beaktades i budget.

Det planerade underhållet prognostiseras till 14 mnkr. Större underhållsåtgärder sker främst genom åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv och trygg handelsplats. Under våren och sommaren har bolaget utfört omfattande och förebyggande trafik- och gångtrafiksäkerhetsåtgärder i syfte i att tydliggöra gångstråk mellan tvärbanan och fastighetens entréer samt ett antal fartdämpande åtgärder för biltrafik på fastigheten. I Fastighets AB Godsfinkan pågår arbete med trapphusbelysning. Utöver detta planeras olika underhållsåtgärder på fastigheterna, såsom mark-, fasad- och takarbete utförs under hösten i Langobardia AB, Fastighet AB Charkuteristen och Fastighets AB Grosshandlarvägen.

Per 31 augusti 2021 uppgår koncernens finansiella skuld till 3 156 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 12 mnkr för de två första tertialen. För helåret har räntan uppskattats enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 21 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 667 mnkr och prognostiseras uppgå till 696 mnkr för helåret. Avvikelsen gentemot budgeterade 370 mnkr kan helt förklaras av tillkommande bolagsförvärv som inte var kända vid tillfället då budget lades. Merparten av årets investeringar består av förvärv av fem bolag. Utöver detta avser investeringarna hyresgäst Anpassningar, framförallt i Fastighets AB Palmfelt Center, Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Godsfinkan och Langobardia AB. Hyresgäst Anpassningarna omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. I Fastighets AB Grosshandlarvägen har bolaget iordningställt en ramp i anslutning till fastigheten i Norra Djurgårdsstaden för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter. Bolaget investerar även i detaljplanearbete i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2021 uppgår till 64 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 95 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 70 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 70 mnkr. Den prognostiserade resultatförbättringen förklaras av att bolaget under året har förvärvat fyra bolag med 29 byggnader, förvärv som inte var kända då budget lades.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 412 mnkr per 31 augusti 2021, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 6 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -10 mnkr vilket är en förbättring med 1,5 mnkr jämfört med budgeterat finansnetto.

ILS

Stockholms stads budget för 2021 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete 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 i behov av stöd insatser 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 klarar uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport