



ÅRSREDOVISNING 2020

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden.....	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat.....	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Förväntad framtida utveckling	6
Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor	7
Personal	7
Miljö.....	8
Förslag till vinstdisposition (kronor)	9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDESANALYS.....	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	15
Allmän information	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER.....	18

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemang av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter. Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor som kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har slagit hårt mot bolaget och en betydande del av intäkterna har uteblivit. En kontinuerlig dialog förs både med hyresgästerna på Tolv Stockholm och arenahyresgästen för att erhålla intäkter och samtidigt verka för hyresgästernas överlevnad.

Under 2020 har bolaget arbetat med implementering av ett nytt fastighetssystem för att höja kvalitén och effektiviteten i verksamheten. Systemet är nu i full drift och i samband med detta arbete pågår även en genomlysning av ett flertal processer och arbetssätt för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

Bolaget har även infört både KOMMERS för avtalshantering och Edok för bland annat styrelsehandlingar under 2020.

Under 2020 har bolaget genomfört ett flertal ersättningsinvesteringar och underhållsåtgärder i framförallt Globen samt Hovet. Rådande situation med få evenemang i arenorna har lett till att bolaget har kunnat utföra avsevärt mer åtgärder till samma kostnad. Eftersom arbeten har kunnat genomföras rationellt och utan avbrott finns goda möjligheter att genomföra det totala planerade underhållet i främst Globen under en avsevärt kortare tidsperiod än tidigare planerat. Bolaget installerade en ny matchbelysning i Hovet under 2019. Denna installation gav en avsevärd minskning av elförbrukning och glädjande nog erhöll bolaget stadens PINGVINPRIS för energieffektiviseringarna i februari 2020.

Bolaget arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden.

Under 2019 genomfördes ett arbete med Open Lab på KTH tillsammans med Stockholm Live och Djurgården hockey för att beskriva vilket behov som föreligger för att skapa en moderniserad multarena med en atmosfär som fungerar för ishockey, konsert, galor och företagsevenemang. Under 2020 har denna beskrivning av behov överförs i en upphandling genom konkurrenspräglad dialog i enlighet med LOU. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar kunna modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse. Under 2020 har ett antal spännande förslag till lösningar av vårt behov skickats in av ett svenskt och internationellt företag/konsortier. Tre stycken av dessa har valts ut för en dialogfas och bearbetats under hösten 2020. Rådande situation har förlängt tidsplanen och ambitionen är att arbetet kommer resultera i ett underlag för upphandling sommaren 2021.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten kommer att fortsätta när förutsättningarna med en modernisering av Globen är klarlagda.

Bolaget arbetar aktivt för att kunna vidare med en avyttring av södra byggrätten.

Bolaget har startat ett arbete med hur en eventuell utveckling av Tolv Stockholm kan ske.

Bolaget har ansökt om planbesked avseende en utbyggnad av Quality Globe Hotel. Planbesked har erhållits i början av 2021. Avsikten är att byggrätten ska säljas till ägaren av det befintliga hotellet som i så fall genomför exploateringen.

Bolaget deltar aktivt i utvecklingsarbetet gällande Slakthusområdet och Söderstaden.

Bolagets samlade investeringar uppgick till 38 mnkr under 2020. De budgeterade investeringarna 2020 uppgick till 37 mnkr. Bolaget har genomfört avsevärt mer investeringar för samma peng under 2020.

Utfall helår ger ett resultat på -154,2 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner (-84,8 mnkr 2019). Budget 2020 beslutades till -113,6 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under februari 2020 genomfördes delar av Handbolls-EM på Tele2 Arena. I och med rådande pandemi har inga evenemang med publik genomförts på arenan sedan i mars 2020. Herrallsvenskan och Svenska cupen där både Hammarby fotboll och Djurgården fotboll har Tele2 Arena som hemmaarena har genomförts utan publik under 2020. Djurgården har även spelat kvalspel till Europaspel, även det med tomma läktare.

Ericsson Globe invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Ericsson Globe har inte genomfört evenemang med publik sedan i mars 2020. Under andra halvan av 2020 har Bolagets arenahyresgäst hyrt ut Globen för Padelverksamhet.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Ericsson Globe. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har nyttjats i mycket begränsad omfattning sedan rådande situation inträffade i mars 2020.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en

viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm. Under 2020 har evenemang med publik ej genomförts sedan mars 2020. Ett antal evenemang utan publik har genomförts under året.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan utan publik sedan mars 2020.

Tolv Stockholm, i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. Hyresgästerna har det mycket tufft med kraftigt minskad omsättning sedan mars 2020. Nattklubben har varit helt stängd sedan mars 2020.

Under 2019 genomfördes det ca 280 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,1 miljoner besökare. Under 2020 har det genomförts 143 evenemang med sammanlagt 0,4 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016) från och med 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2023-12-31. Stockholm Live har en ensidig option att förlänga ytterligare 10 år. Stockholm Live AB ägs av ASM Global. Stockholm Live har nyttjat denna option och förlängt hyreskontraktet till 2033-12-31

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

SGA Fastigheters resultat före skatt och bokslutsdispositioner för år 2020 uppgår till -154,2 mnkr (-84,8 mnkr), att jämföra med budgeterat resultat om -113,6 mnkr. Under 2020 har rådande situation slagit hårt mot bolagets intäkter och tappet är drygt 37 mnkr i förhållande till budget. Intäkterna har sjunkit kraftigt både från arenahyresgästen samt hyresgästerna på Tolv Stockholm. Bolaget har även minskade intäkter från Skyview, evenemangsservice och parkering.

Årets avskrivningar uppgår till 76,6 mnkr vilket är 1,4 mnkr högre än budgeterade avskrivningar. Avvikelsen beror på något större andel invärderat än budgeterat för 2020.

Investeringarna uppgår under 2020 till 38,4 mnkr. Budget investeringar totalt för 2020 var 37 mnkr. Bolaget har kunnat genomföra avsevärt mycket mera investeringar för samma peng då rådande situation gett oss möjligheten att arbeta störningsfritt både med investeringar och med underhåll. Utfallet består till stor del av projekt gällande golv, toalettpaket, belysning och ventilation i Globen. 2019 uppgick investeringarna till 15,0 mnkr.

(Tkr) ⁽¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	31 811	81 771	62 135	71 586	91 710

Rörelseresultat	-131 998	-60 543	-70 902	-61 479	-71 713
Resultat e. finansiella poster	-154 180	-84 829	-100 915	-98 219	-119 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 953	-5 977	-24 168	-20 517	-29 811
Balansomslutning	3 611 896	3 580 684	3 639 226	3 608 723	3 729 874
Soliditet ⁽²⁾	14,0 %	14,2 %	13,7 %	11,8 %	12,2 %
Medelantal anställda	18	18	15	17	17

- (1) Från och med 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
- (2) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt. Dock har de underhållsåtgärder som genomförts under 2019 och 2020 förlängt livslängden för Hovet. Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Globen är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Den tekniska utvecklingen kommer att bli särskilt viktig framöver då dagens besökare förväntar sig service och utbud som är beroende av den tekniska utvecklingen. Tele2 Arena har förutsättningarna för denna typ av servicefunktioner tack vare den moderna tekniken medan det finns begränsningar för det i de äldre arenorna. Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2020 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat skyltning. Vidare finns en rad åtgärder som kommer genomföras under de närmaste åren. Bland annat kommer behållare för skräp inom området bytas till en med bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Bolaget genomförde ett arbete gällande krisplanering och krisledning under 2019. Ledningsgruppen i bolaget, tillika krisledningsgrupp, har även genomfört krisledningsövning under 2020 för att öka kunskapen för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation. Bedömningen är att detta arbete har varit mycket värdefullt för bolaget och vår förmåga att strukturera upp vår verksamhet under rådande situation har gått bra.

Bolaget deltar aktivt i planeringen av slakthusområdets utveckling som kommer påverka arenaområdet i stor utsträckning.

Förväntad framtida utveckling

Ett arbete pågår med bolagets största hyresgäst, Stockholm Live, för att erhålla rätt hyresnivåer. Kontinuerliga uppföljningar av delar som påverkar bolagets intäkter sker.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning och bokförda värden. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med att utveckla den norra byggrätten är pågående och markanvisningstävling är genomförd. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium när tidpunkten bedöms vara rätt. Arbetet med att ta fram detaljplan påbörjas därefter av vinnande konsortium och försäljningen av byggrätten sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med solagets ägare, Stockholms Stadshus AB.

Bolaget erhöll i Januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter kan prövas i detaljplan. Detta innebär att möjligheterna för SGA Fastigheter att sälja mark för detta ändamål har ökat.

SGA Fastigheter kommer under 2021 arbeta vidare med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Under rådande situation har tidplanen förskjutits men ambitionen är att det pågående arbetet kommer resultera i ett underlag för upphandling sommaren/hösten 2021.

Bolaget deltar fortsatt i utvecklingen av Söderstaden och Slakthusområdet.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i senast genomförda externa fastighetsvärdering från december 2020.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 vilket för koncernen Stockholm Stadshus AB:s bolag inneburit att endast en begränsad del av räntekostnaderna till Stockholms stad ansetts vara avdragsgilla. Bolaget har önskat en rättslig prövning av ränteavdragen och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens och kammarrättens domar var i linje med Skatteverkets beslut och under år 2020 beslutade Högsta Förvaltningsdomstolen att inte ge prövningstillstånd.

Vad avser bokslut 2020 har bolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller fr.o.m. år 2019.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 2,5 % totalt för 2020 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 1,0 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget har sedan mars 2020 varit indelat i två grupper som ej mötts fysiskt. Uppdelningen är gjord med ambitionen att verksamheten ska kunna fortgå även om det skulle inträffa ett större smittoläge i den ena gruppen. Sedan hösten 2020 har all personal som ej behöver besöka arbetsplatsen arbetat från hemmet.

Miljö

Under 2020 har bolaget arbetat aktivt med energioptimering. Under rådande situation med få evenemang har även förbrukningen sjunkit extra mycket. Totalt är förbrukningen 23% lägre än föregående period.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat

-545 962 336

Årets resultat

-1 193 307

-547 155 644

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

-547 155 644

-547 155 644

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 19,20	31 811	81 771
		31 811	81 771
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,20	-65 088	-43 493
Personalkostnader	3	-22 125	-20 179
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-76 596	-77 219
Övriga rörelsekostnader	6	0	-3
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		0	23
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		0	-1 443
Rörelseresultat		-131 998	-60 543
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	1	25
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-22 183	-24 311
Resultat efter finansiella poster		-154 180	-84 829
Bokslutsdispositioner	9		
Erhållet koncernbidrag		154 000	97 000
Förändring överavskrivningar		0	-12 000
Resultat före skatt		-180	172
Skatt hänförlig till tidigare år		0	-1
Uppskjuten skatt	10, 11	-1 013	-284
ÅRETS RESULTAT	21	-1 193	-113

BALANSRÄKNING

Not 2020-12-31 2019-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 747 980	2 779 607
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	466 484	506 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	78 843	45 875
		3 293 306	3 331 522

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	200	200
Uppskjuten skattefordran	11	126 138	118 847
Andra långfristiga fordringar	14	0	0
		126 338	119 047

Summa anläggningstillgångar **3 419 645** **3 450 569**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 977	26 104
Fordringar hos koncernföretag		154 584	97 100
Aktuell skattefordran		559	850
Övriga fordringar		10 877	323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 254	5 737
		192 252	130 115

Summa omsättningstillgångar **192 252** **130 115**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 611 896** **3 580 684**

BALANSRÄKNING

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-545 962	-545 849
Årets resultat	21	-1 193	-113
		-547 156	-545 962

Summa eget kapital

453 060 454 254

Obeskattade reserver

16 **67 734 67 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 089	1 888
Uppskjuten skatteskuld	11	113 207	104 903
Övriga avsättningar		44 726	55 062
		160 022	161 853

Kortfristiga skulder

Checkkredit	17	2 899 798	2 878 243
Leverantörsskulder		15 248	9 066
Skulder till koncernföretag		998	223
Övriga kortfristiga skulder		836	4 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	14 199	5 282
		2 931 079	2 896 842

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 611 896 3 580 684

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2019	180	1 000 000	36	-611 884	66 035	454 367
Disposition av föregående års resultat				66 035	-66 035	0
Årets resultat					-113	-113
Utgående balans per 31 december 2019	180	1 000 000	36	-545 849	-113	454 254

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2020	180	1 000 000	36	-545 849	-113	454 254
Disposition av föregående års resultat				-113	113	0
Årets resultat					-1 193	-1 193
Utgående balans per 31 december 2020	180	1 000 000	36	-545 962	-1 193	453 060

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-131 998	-60 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	76 596	77 219
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/	340	201
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-23
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		1 443
Erhållen ränta	1	26
Erlagd ränta	-22 183	-24 311
Betald inkomstskatt	290	11

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-76 953 -5 977

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	14 642	-21 588
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-20 070	12 087
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	6 957	-8 997
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-4 751	-15 210

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-80 176 -39 685

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 380	-14 977
Likvid försäljning anläggningstillgångar		23

Kassaflöde från investeringsverksamheten

--38 380 -14 954

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga fordringar		560
Erhållet koncernbidrag	97 000	108 915

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

97 000 108 915

Årets kassaflöde

-21 556 54 836

Likvida medel vid årets början

-2 878 243 -2 933 079

Likvida medel vid årets slut

17 **-2 899 798 -2 878 243**

Förändring likvida medel

-21 556 54 836

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	25/50 år

Våutrymmen	20 år
Lokal	25 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Nettoomsättning	31 811	81 771
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2020	2019
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	280	230
skatterådgivning		126
övriga tjänster	35	11
PWC		
övriga tjänster		275
Summa	315	642

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medeltal anställda	18	13	18	14
Totalt	18	13	18	14
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2020-12-31		2019-12-31	
Kvinnor:				
styrelseledamöter			2	2
VD				
Män				
styrelseledamöter			3	3
VD			1	1
Totalt	6		6	

Löner, andra ersättningar m.m.	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	13 170	7 618 (3 800)	12 420	6 567 (2 598)
Totalt	13 170	7 618 (3 800)	12 420	6 567 (2 598)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1 634	11 536	1 561	10 859
Totalt	1 634	11 536	1 561	10 859

Pensioner

Företagets kostnad för pensioner, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 4 703 tkr (3 211 tkr). Av företagets pensionskostnader avser 1 700 tkr (678 tkr) VD. Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 822 765	3 824 292
Årets inköp	2 417	658
Försäljningar/utrangeringar		-2 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 825 182	3 822 765
Ingående avskrivningar	-1 043 158	-1 009 877
Försäljningar/utrangeringar		742
Årets avskrivningar enligt plan	-34 044	-34 023
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 077 202	-1 043 158
Utgående planenligt restvärde	2 747 980	2 779 607

*** Varav anskaffningsvärde för mark** **1 311 849** **1 311 849**
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 045 521	1 039 214
Inköp	2 995	9 239
Försäljningar/utrangeringar		-2 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 048 516	1 045 521
Ingående av- och nedskrivningar	-539 482	-499 217
Försäljningar/utrangeringar		2 932
Årets avskrivningar enligt plan	-42 551	-43 197
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-582 033	-539 482
Utgående planenligt restvärde	466 484	506 040

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Kursdifferenser	0	-3
Summa	0	-3
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2020	2019
Ränteintäkter	1	25
Summa	1	25
Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader	2020	2019
Räntekostnader och liknande kostnader	-8	-9
Räntekostnader, koncernföretag	-22 175	-24 302
Summa	-22 183	-24 311
Not 9 Bokslutsdispositioner	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	154 000	97 000
Förändring överavskrivningar	0	-12 000
Summa	154 000	85 000
Not 10 Årets redovisade skattekostnad	2020	2019
Justeringar hänförliga till tidigare år		-1
Uppskjuten skatt	-1 013	-284
Summa	-1 013	-285
Avstämning årets skattekostnad	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	-180	172
Skatt enligt gällande skattesats	39	-37
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-466	-257
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		5
Skatteeffekt av skattemässig avskrivning byggnader och markanläggning	-8 963	-8 414
Effekt av förändring av skattesats	-16	-11
Underskottsavdrag tidigare år		3
Uppskjuten skattefordran på årets skattemässiga underskott	8 393	8 425
Justeringar hänförliga till tidigare år		1
Årets redovisade skattekostnad	-1 013	-285

Not 11 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	118 847	110 718
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	7 291	8 129
Summa uppskjuten skattefordran	126 138	118 847
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-104 903	-96 489
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-8 304	-8 414
Summa uppskjuten skatteskuld	-113 207	-104 903
Förändring uppskjuten skatt	-1 013	-285

Not 12 Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	45 875	40 795
Omklassificeringar	-5 412	-9 897
Investeringar	38 380	14 977
Utgående redovisat värde	78 843	45 875

Not 13 Andelar i koncernföretag	2020-12-31	2019-12-31			
Ingående anskaffningsvärde	200	200			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200			
Utgående redovisat värde	200	200			
Företagets innehav av andelar i koncernföretag					
	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
Företagets namn				2020-12-31	2019-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200
Företagets namn	Organisationsnummer		Säte		
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182		Stockholm		
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166		Stockholm		

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	560
Reglerade fordringar	0	-560
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	157	20
Upplupna hyror	8 265	5 280
Upplupna intäkter	6 832	438
Summa	15 254	5 737

Not 16 Obeskattade reserver	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	67 734	67 734

Not 17 Checkkredit	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 899 798	-2 878 243
Summa	-2 899 798	-2 878 243

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	974	835
Upplupna sociala avgifter	306	262
Förutbetalda hyror	2 922	2 847
Övriga upplupna kostnader	9 998	1 338
Summa	14 199	5 282

Not 19 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 13 563 tkr (40 290 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2020	2019
Inom ett år	28 340	27 017
Senare än ett år men inom fem år	94 959	98 859
Senare än fem år	55 175	72 886
Summa	178 474	198 762

Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2020	2019
Försäljningar till andra koncernföretag	327	788
Inköp från andra koncernföretag	-5 502	-4 307
Räntekostnader till andra koncernföretag	-22 175	-24 302

Not 21 Förslag till vinstdisposition	2020-12-31	2019-12-31
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-545 962	-545 849
Årets resultat	-1 193	-113
Summa	-547 156	-545 962

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

VD och styrelse bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att VD och styrelse i dagsläget inte kan bedöma hur stor.

Stockholm 2021-03-11

Fredrik Lindstål
Ordförande

Tobias Johansson
Vice ordförande

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Ulf Walther
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Mats Vikér
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-11

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor