

Dnr STEM 2021/33
Sid. 1 (6)
2020-05-10

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2021

Styrelsens förslag till beslut

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2021 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2021-04-30 uppgick till 28 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2021 beräknas till 79 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges 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. Förvärvet var ej beaktat i budget, men är beaktat i prognosen.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 97 mnkr. Omsättningen för år 2021 beräknas uppgå till 353 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 154 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 644 mnkr.

Under 2017 träffade Bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären innebar att Bolaget via ett bolagsförvärv skulle förvärva den bebyggda tomträtten Valsverket 10 och sälja en obebyggd del av Bolagets fastighet 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 en överenskommelse med Stockholms Hamn AB 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 3 maj 2021.

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 per 30 april 2021 ca 199 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga och Frihamnen. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet 2020/2021 till ca 4,4 mdkr.

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

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren äger Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten Gjutmästaren 9 med en modern och välbelägen handelsplats. Byggnaderna har en uthyrningsbar yta om ca 100 000 kvm för butiker, kontor, lager och logistik. City Gross, Bauhaus och ÖoB m fl. har butiker medan bl. a Manhem bedriver lager- och logistikverksamhet. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler för sitt huvudkontor samt lagerlokaler och fordonsförråd.

Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under Q1 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, och för närvarande är endast två lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbete pågår.

Slakthusområdet

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

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till fastigheten Kylhuset 28 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 32 000 kvm uthyrbara lokaler, huvudsakligen kontor. För närvarande finns mindre kontorsvakanser. Kapacitetsvakansen på byggnadens datahallar är högre varför uthyrning är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgäst Anpassning.

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

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten Isterbandet 6 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 2 200 kvm kontor. Sedan våren 2019 är hela byggnaden uthyrd till Arbetsmarknadsförvaltningen.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 7 500 kvm. En av byggnaderna innehåller skollokaler med SISAB som hyresgäst. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriteras. SISAB utreder möjligheten att bygga om de två kontorshuskropparna för skolverksamhet.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar tre bebyggda tomträtter på Årstafältet, Postgården 2 och 4, Vasslan 4, med totalt ca 30 000 kvm uthyrningsbara lokaler för lager/logistik, kontor och butik. Bolaget innehar även tomträtten Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden med ca 4 600 kvm butiks- och lagerlokaler. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Frihamnen

Fastighets AB Kylrummet förvärvade den 1 juli 2020 en byggnad i Frihamnen, Banankompaniet. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden är tomställd och en omfattande ombyggnad planeras ske under 2021 och 2022. Ny hyresgäst beräknas flytta in 2023.

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 första tertialet förvärvades holdingbolaget **Hamnfastigheter AB**, som i sin tur förvärvade tre bolag från Stockholms Hamn AB med tillträde den 3 maj 2021 innehållande 27 byggnader i Frihamnen med en total uthyrningsbar yta om ca 38 000 kvm. Bolagen är under namnändring till **Fastighets AB Tullhusen**, **Fastighets AB Flanören** och **Fastighets AB Frihamnen**.

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 fem kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första 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.
- 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 97 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 353 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	125 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	86 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	56 mnkr
- Tre bolag från Stockholms Hamn,	44 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	21 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	10 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5 mnkr
- Langobardia AB,	4 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning ligger högre än helårsbudget om 301 mnkr, vilket till största delen förklaras av förvärvet från Stockholms Hamn AB.

Bolaget har per dagens datum inte lämnat hyresrabatt till någon hyresgäst med anledning av covid-19. Bolaget har för avsikt att teckna överenskommelse om hyresrabatt med hyresstöd för ca sex hyresgäster i maj månad, avseende hyreslättnad i Q1 2021.

För helåret prognostiseras en hyresförlust om ca 2,7 mnkr, varav ca 1,1 mnkr uppskattas återbetalas i form av statligt stöd.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 39 mnkr för perioden och uppskattas till 162 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 135 mnkr, vilket beror på de tillkommande byggnaderna från Stockholms Hamn AB. För övriga bolag prognostiseras rörelsekostnaderna ligga ungefär i nivå med budget.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 13 mnkr vilket ligger i nivå med budget. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv och trygg handelsplats. Under våren 2021 planeras exempelvis åtgärder i form av omfattande och förebyggande trafik- och gångtrafik-säkerhetsåtgärder för 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 prognostiseras för olika underhållsåtgärder på fastigheterna, såsom mark- och fasadarbete i Langobardia AB, arbete med taksäkerhet i Fastighet AB Charkuteristen, takrenovering i Fastighets AB Grosshandlarvägen och underhåll avseende altaner, räcken och tätskikt i Fastighets AB Palmfelt Center.

Per 30 april 2021 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 396 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 5 mnkr för första tertiet. För helåret har räntan uppskattats enligt stadens prognoser vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 25 mnkr, ca 5 mnkr högre än budget. Koncernens bolagsförvärv ökar skulden och det negativa finansnettot.

Investeringarna för perioden uppgick till 154 mnkr och avser bolagsförvärvet innehållande Valsverket 10. Investeringarna beräknas uppgå till 644 mnkr för helåret, att jämföra med budget om 370 mnkr. Avvikelsen förklaras av det större förvärvet, 28 byggnader, från Stockholms Hamn AB. Övriga investeringar avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Godsfinkan, Langobardia AB och Fastighets AB Kylrummet. Hyresgäst Anpassningarna omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Bolaget prognostiserar även för detaljplanearbete i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden. Utöver detta prognostiserar bolaget för en ramp i anslutning till bolagets fastighet i Norra Djurgårdsstaden för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2021 uppgår till 28 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 79 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 70 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 70 mnkr.

Moderbolaget

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

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 394 mnkr per 30 april 2021, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 3 mnkr. För helåret har räntan uppskattats enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -12 mnkr och i nivå med budget.

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