

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2023

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2023 godkänns.

Sammanfattning

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024. I prognosen räknar bolaget därmed med att behålla Postgården 2 och 4 under hela 2023.

Resultatet efter finansnetto per 2023-08-31 uppgick till 49 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2023 beräknas till 53 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 208 mnkr. Omsättningen för år 2023 beräknas uppgå till 311 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 37 mnkr och prognostiseras uppgå till 125 mnkr för helåret.

I prognosen för 2023 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Ärendet

Kort om verksamheten och marknadsläget

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2023-08-31 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga samt i innerstaden.

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 mnkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



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

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har area på ca 100 000 kvm i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har under flera år utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med flera butiker och lager. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2023 att anta en ny detaljplan som möjliggör idrott, kultur handel mm inom fastigheten. Länsstyrelsen har beslutat att hemkalla planen för att analysera frågan om strandskydd och omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret arbetar med ett yttrande i frågan och målsättningen är att detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2023.

Delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 000 kvadratmeter med fyra-fem fullstora idrottsbodar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå under hela treårsperioden och ske i etapper.

Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål. De hyresgäster som påverkas av kommande utvecklingsarbete är uppsagda för avflyttning, Mathem och City Gross har flyttat medan Bauhaus avvecklar sin verksamhet under vintern 2023/2024 och flyttar sin verksamhet till Valsverket 10.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Söderstaden. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsnämnden. Fastigheten omfattas för närvarande av ett pågående detaljplanearbete.

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Ett par lokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtten till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm är skola. Bolaget avser att starta ett planarbete för att skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4, Ängsbotten 8 ligger i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och tre av fastigheterna förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. I Banankompaniet har en ny kulturaktör etablerat sig med inriktning på bland annat eventverksamhet. Båda byggnaderna är fullt uthyrda.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger.

Bolaget avser att återuppta planarbetet på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna. Samtliga lokaler är fullt uthyrda.

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm. Samtliga lokaler bortsett från en mindre lagerlokal är uthyrda.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för skoländamål.

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, att 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.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2023. För de sex kontrollåtgärder som ska följas upp i samband med första tertialet har uppföljning skett utan avvikelser för:

- Kontroll av att idrottsprojektets tidplan är uppdaterad.
- Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas vid ökad kostnadsmassa.

- Kontroll av att förfallna hyresfordringar hanteras enligt framtagna processer.
- Seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget.
- Kontroll av att extern förvaltare upprättar en konsekvensanalys över aktiviteter vid skärpta energibesparingskrav.

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd. Handlingsplan för förbättrat NKI är framtagna men ännu inte uppföljda.

- Kontroll av att handlingsplan för förbättrat NKI är framtagna och uppföljda.

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

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2023 beräknas uppgå till 53 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -41 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget. Dessutom är de budgeterade utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet senarelagda till 2024.

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2023 uppgick till 49 mnkr, och prognostiseras uppgå till 53 mnkr för helåret 2023. Att koncernens resultatnivå planar ut under det sista tertialet 2023 beror till stor del på Fastighets AB G-mästaren. De hyresgäster som erbjuds att sitta kvar i sina lokaler flyttade ut sista mars, vilket påverkar intäktsnivån för resterande nio månader av året. Dessutom kommer Postgården 2 i Fastighets AB Grosshandlarvägen att stå outhyrd sista kvartalet 2023. Stor andel av planerat underhåll och investeringar kommer att utföras under sista tertialet 2023. Vi har räknat med en räntenivå på 2,5% resterande del av året, vilket är i nivå med budget men högre än utfall för årets första två tertial.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 208 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2023 beräknas uppgå till 311 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	96 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	60 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	37 mnkr
- S:t Erik Frihamnen,	35 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	24 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	19 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	16 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
- Langobardia AB,	5 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttar ut senare än beräknat.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 102 mnkr för perioden och uppskattas till 167 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 162 mnkr, vilket bl.a. förklaras av ökade driftskostnader i Fastighets AB Grosshandlarvägen med anledning av att Postgården 2 och 4 behålls i bolagets ägo tom 2024. Även i Fastighets AB G-mästaren har driftskostnaderna ökat med anledning av senarelagd utflytt av hyresgäster.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 13 mnkr och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppskattas till 7 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget planerar även för utbyte till LED-belysning i flera fastigheter under årets sista tertial.

Per 31 augusti 2023 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 552 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 20 mnkr för årets två första tertial. För tertial tre 2023 har räntan bedömts till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -33 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 37 mnkr och prognostiseras uppgå till 125 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 316 mnkr förklaras avvikelserna främst av senareläggning av idrottscentrum.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 384 mnkr per 31 augusti 2023, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 5 mnkr. För resterande del av 2023 har räntan uppskattats till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -8 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2023 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.

- *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*
- *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan*
- *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst*
- *Stockholm ska vara en bra stad att åldras i med god omsorg och stor trygghet*
- *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.

- *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*
- *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*
- *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*
- *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*
- *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*
- *I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med*
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*
- *Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden*
- *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser*
- *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt*

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.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning, koncernen
2. Balansräkning, koncernen
3. Resultaträkning, moderbolaget
4. Utfallsrapport S:t Erik Markutveckling AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-09-25