

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 1 samt prognos 1, 2023

Förslag till beslut

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2023 godkänns.

Sammanfattning

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden enligt vilket exploateringsnämnden skulle förvärva byggnaderna på Postgården 2 och 4 den 1 februari 2023. Detta var en förutsättning för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är framflyttat till den 1 februari 2024. I prognosen räknar bolaget därför med att behålla Postgården 2 och 4 under hela 2023.

Resultatet efter finansnetto per 2023-04-30 uppgick till 27 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2023 beräknas till 27 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 109 mnkr. Omsättningen för år 2023 beräknas till 307 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 8 mnkr och prognostiseras till 220 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 2023-04-30 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 och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har drygt 100 000 kvm uthyrningsbar area 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. Under 2022 sa bolaget upp de hyresgäster som påverkas av kommande etablering av idrottscentrumet, City Gross, Bauhaus och Mathem. Avflyttning skedde den 31 mars 2023. Den nya detaljplanen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden och ntagande i KF planeras till den 18 juni 2023.

Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda. Byggnaderna har en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus i 4,5 år med tillträde i mitten av januari 2023. Bauhaus beräknar att kunna öppna sin verksamhet december 2023.

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

Langobardia AB innehar tomträtten till Dikesrenen 18 i Västberga med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler. Byggnaden har vissa vakanser och uthyrningsarbetet är prioriterat.

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 avser skola. Bolaget förbereder för 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 Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 är belägna vid Årstafältet och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Den uthyrningsbara ytan är totalt ca 40 000 kvm. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas i avvaktan på kommande stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde 2024-02-01.

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 och är uthyrd till en aktör inom kultur- och eventverksamhet. Verksamheten beräknas starta i maj 2023. Båda byggnaderna är fullt uthyrda.

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

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 restaurang, kontor mm.

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 att 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.

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 att arbeta med ordinarie förvaltning av dotterbolagen samt med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv prövas löpande utifrån bolagets investeringsstrategi.

Intern kontroll

Bolagets internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2023. För de fem kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första tertiet har uppföljning skett utan avvikelser:

- 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.

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av två kontrollåtgärder vilka därmed kommer att följas upp igen inför nästa tertial:

- Kontroll av att handlingsplan för förbättrat NKI är framtagna och uppföljda.
- Kontroll av att extern förvaltare upprättar en konsekvensanalys över aktiviteter vid skärpta energibesparingskrav.

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 27 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -41 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget förklaras främst av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttar ut senare än planerat.

Resultat efter finansnetto för tertial 1 2023 uppgår till 27 mnkr, vilket överensstämmer med det prognostiserade resultatet för helåret. Att koncernen beräknas generera ett nollresultat för de två sista tertialen 2023 beror till stor del på Fastighets AB G-mästaren. De hyresgäster som erbjöds att sitta kvar i sina lokaler ytterligare ett kvartal flyttade ut sista mars, vilket påverkar intäktsnivån för resterande nio månader av året. Delar av byggnaden behöver utranteras i samband med ombyggnationen och investeringsprojektet kommer att påverka räntekostnaderna. Dessutom kommer Postgården 2 i Fastighets AB Grosshandlarvägen att stå outhyrd sista kvartalet 2023.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 109 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 307 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	95 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	60 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	36 mnkr
- S:t Erik Frihamnen,	33 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	23 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,	4 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster löper vidare under året. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Det förklaras framförallt 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 33 mnkr för perioden och uppskattas till 166 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 162 mnkr, vilket till stor del förklaras av ökade driftskostnader i Fastighets AB Grosshandlarvägen med anledning av att Postgården 2 och 4 behålls i bolagets ägo tom 2024.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 14 mnkr och ligger i nivå med budgeterade 13 mnkr. Löpande underhåll bedöms till 8 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 av LED, markarbeten samt underhåll av Kajgatan i Ulvsunda.

Per 30 april 2023 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 566 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 8 mnkr för första tertialet. Räntan har bedömts till 2,5% vilket ger ett prognostiserat finansnetto för helåret om -38 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 8 mnkr och prognostiseras uppgå till 220 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av ombyggnad och nytt idrottscentrum i Gjutmästaren. I övrigt består investeringar av hyresgäst Anpassningar, 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 avvikelsen främst av senareläggning av idrottscentrum.

Moderbolaget

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 411 mnkr per 30 april 2023, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 2 mnkr. För helåret har räntan bedömts till 2,5% vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -11 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 tertial 1 2023 – koncernen
2. Balansräkning tertial 1 2023 - koncernen
3. Resultaträkning tertial 1 2023 – moderbolaget
4. ILS-rapport

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-05-23