

DELÅRSRAPPORT NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande delårsrapport för tiden 1 januari – 31 augusti 2013 samt årsprognos.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Samtliga lokaler är uthyrda och det finns 13 hyreskontrakt, se nedan. En enklare kontraktsgenomgång har gjorts och även om det i viss mån kvarstår en hel del arbete med att säkerställa att alla betalar i enlighet med avtal, gällande index, fastighetsskatt, driftkostnader etc., så kan man konstatera att det bara är hyresgästerna Mockfjärds, Fordonsmäklarna och Salongen i Sickla som i dagsläget har marknadsmässiga hyreskontrakt, med en ungefärlig hyresnivå på 1400 kr/kvm/år.

Resterande hyresgäster har rabatterade hyreskontrakt. I vissa fall beror detta på att det avtalats om besittningsskyddsavstående och att hyresnivåerna endast är tänkta att vara kostnadstäckande, i väntan på ny plan för området. Vad gäller hyresgästen KKV är hyresrabatten framförallt en följd av att kommunen valt att stödja denna kulturverksamhet.

För husets fortsatta förvaltning är det av vikt att ägaren beslutar om tidsperspektiv för åtgärder i huset. Scenariot att riva ”KKV-huset” verkar i dagsläget osannolikt vilket talar för att ägaren beslutar om att huset skall förvaltas ur ett långsiktigt perspektiv.

För att kunna förvalta fastigheten på ett marknadsmässigt sätt krävs det att intäkterna blir mer marknadsmässiga. Idag är snitthyran endast drygt 700 kr/kvm/år, dvs. hälften av vad ovan nämnda tre hyresgäster betalar.

Om 1400 kr/kvm/år är den marknadsmässiga hyran, innebär det ett årligt intäktsbortfall motsvarande 3,2 mnkr/år. Med mer modest beräknade hyresnivåer blir intäktsbortfallet drygt 600 tkr/år fram till en renovering. Vilken av nivåerna som skall anses som ”förlorade intäkter” är en bedömningsfråga. Se nedan för antaganden.

Som angavs i den förra delårsrapporten är det av principiell betydelse att Nacka kommun som yttersta ägare av Nysätra Fastighets AB, beslutar om effekterna av KKV:s låga hyresnivå ska belasta Nysätra Fastighets AB eller om mellanskillnaden ska utgå som ett bidrag från ansvarig nämnd.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

Hyresgäst	Gällande slutdatum	Hyra	Yta	kr/m ² /år	"Rimlig hyra idag"	"Marknads- hyra"
1 Konst och Ljusteknik Sthlm AB	Rullande?	97 512	121	806	1 000	1 400
2 Mats Sonnesjö	Rullande?	60 660	110	551	500	1 400
3 Eva Ziggy Berglund	3/9 mån upps.?	47 668	466	102	500	1 400
4 Joakim Carl Maria Samson	3/9 mån upps.?	7 348	73	101	500	1 400
5 Peder Karlsson	3/9 mån upps.?	7 260	72	101	500	1 400
6 KKV	3/9 mån upps.?	10 648	106	100	500	1 400
7 KKV	3/9 mån upps.?	10 348	103	100	500	1 400
8 Sanchis Art	3/9 mån upps.?	120 000	239	502	500	1 400
9 Salongen i Sickla	2015-08-14	194 670	135	1 442	1 442	1 400
10 KKV i Nacka Servicebolag AB	2014-12-31	1 700 000	2 215	767	900	1 400
11 Mockfjärds Fönstermästaren AB	2016-05-31	188 664	135	1 398	1 398	1 400
12 Fordonsmäklarna AB	2015-12-31	471 138	342	1 378	1 378	1 400
13 Nya RS Screen	Rullande 9 mån	300 000	351	855	1 000	1 400
TOTAL		3 215 916	4 468	720	817	1 400
		3 215 916			3 649 018	6 255 200
				Diff.	433 102	3 039 284
				Med KKV rabatt 2013	633 102	3 239 284

Sedan i maj har H2M hjälpt till med ett antal mindre åtgärder (läckage mm) hos några av hyresgästerna och baksidan av huset rensats från diverse skräp. Upprensningen kommer att fortsätta genom att träd och buskage tas ned och rensas.

Med stöd av lokalenheten har förvaltaren även gjort en intern inspektion av brandsäkerheten, vilket resulterat i att vissa åtgärder har beställts, såsom exempelvis magnetstängande dörrar.

En översyn av parkeringsplatserna pågår för att ta reda på hur de används samt försöka få in mer intäkter, genom att bli bättre på att ta betalt för p-platserna. Exempelvis kan nämnas att FordonsMäklarna verkar använda sig av fler platser än vad avtalet säger. Diskussion om detta har inletts med hyresgästen.

KKV och dess underhyresgäster upplever ventilationen som mycket dålig. Investeringar för att förbättra detta kan troligen uppgå till stora summor, men innan nyår föreslås att en undersökning initieras, som bättre kan konstatera vad det är som behöver åtgärdas och vad det kommer att kosta.

Även elen och taket bör kontrolleras för att få en bättre uppfattning om vad som eventuellt behöver åtgärdas. Skalskyddet skall vidare ses över för att förhindra obehöriga att få tillträde till byggnaderna.

Vissa hyresgäster kan debiteras extra för förbrukning utöver vad som kan anses normalt och i dagsläget finns inget system för att kunna göra detta då ingen separat mätning görs. För att få bättre kontroll över detta skall det ses över om ytterligare vatten/el-mätare kan och bör installeras.

Det har även påbörjats ett arbete att se över de avtal som finns inom bolaget, exempelvis avtal för tillsyn/skötsel, försäkringar etc. Där så erfordras kommer nya upphandlingar att genomföras.

Särskilt om KKV

Inget formellt undertecknat avtal finns idag mellan det nybildade bolaget (KKV i Nacka Servicebolag AB) och Nysätra Fastighets AB, även om parterna lever efter det avtalsförslag som finns, och därmed kontraktet får anses vara juridiskt bindande. Kvarstår gör dock frågan om huruvida KKV-bolaget kan ställa någon säkerhet och om de eventuellt kan överta den upplupna hyresskulden som KKV har, på ca 1,5 mnkr.

Gällande hyresskulden är tanken att denna skall avbetalas i poster om 200 tkr åt gången i samband med en framtida ombyggnation och därvid avräknas mot eventuella hyresreduktioner. Då man dock avvaktar den pågående planprocessen för området innan ombyggnationen kan ta sin början är det alltså inte förrän tidigast om några år som återbetalning av skulden kan påbörjas.

Verksamheten verkar vara i behov av långsiktigt ekonomiskt stöd för att kunna vara kvar och det stöd som KKV får av kommunen räcker uppenbarligen inte till att betala marknadsmässiga hyror. Är det dock rimligt att Nysätra Fastighets AB skall ge utökat anslag till KKV, i form av sänkta hyror?

Övrigt

Bolaget bedöms fortfarande kunna ha ett löpande positivt resultat fram till att ombyggnationen påbörjas.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Noter	Utfall T2 2013	Budget 2013	Årsprognos T2 2013	Avvikelse helår	Utfall 2012
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	1	2 186	3 200	2 947	-253	3 557
		2 186	3 200	2 947	-253	3 557
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader	2,3	-1 231	-1 992	-2 441	-449	-2 933
Personalkostnader	4	0	0	0	0	0
Avskrivning	5	-60	0	-89	-89	-90
		-1 291	-1 992	-2 530	-538	-3 023
Resultat före finansiella poster		895	1 208	417	-342	534
Övriga ränteintäkter		0		0		58
Räntekostnader	6	-55		-100		-351
Resultat efter finansiella poster		840		317		241
Skatt på årets resultat		-221		-83		-65
Periodens resultat		619		234		176

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Noter	Utfall T2 2013	Utfall 2012
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	2 982	2 982
Ack avskrivningar		-1 165	-1 105
Mark		2 308	2 308
Pågående investeringar	12	682	682
Summa anläggningstillgångar		4 807	4 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 562	2 330
Osäkra kundfordringar		-767	-767
Skattefordran		907	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20	62
		1 722	2 280
Kassa och bank		0	167
Summa omsättningstillgångar		1 722	2 447
SUMMA TILLGÅNGAR		6 529	7 314

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Noter	Utfall T2 2013	Utfall 2012
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 236	2 060
Årets resultat		619	176
		2 855	2 236
Summa eget kapital		2 975	2 356
<hr/>			
Långfristiga skulder			
Skuld till Nordea	9	3 069	3 675
		3 069	3 675
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54	120
Skatteskulder		0	0
Mervärdesskatt		25	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	406	1 105
		485	1 283
<hr/>			
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 529	7 314
Ställda säkerheter	13	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	13	Inga	Inga
Bankgaranti		Inga	Inga

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar:

Fastigheter	33 år
Inventarier, verktyg och fordon	3 år

Fördelning mellan reparationer – underhåll respektive investering

I samband med reinvesteringsprojekts färdigställande görs en individuell bedömning av vilka åtgärder som syftar till att återställa en anläggning i ursprungligt skick och funktion respektive är av investeringskaraktär.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna är hyror från uthyrning av lokaler vid Planlavägen 28-32.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013-01-01 -2013-08-31	2012-01-01 -2012-12-31
Vatten och avlopp	-78	-272
Elström	-116	-181
Fjärrvärme	-343	-546
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-263	-257
Reparation och underhåll	-90	-158
Övriga fastighetskostnader	-183	-7
Fastighetsskatt	-55	-37
Försäkringar	-42	-61
Redovisningstjänster	-25	-41
Konsultuppdrag spec.uppdrag	0	-570
Konsultarvoden övr.	-26	-34
Övriga driftkostnader	-10	-2
Reservering osäkra hyresfordringar	0	-767
	-1 231	-2 933

Nysätra Fastighets AB anlitar Real Competence AB för fastighetsförvaltning samt H2M för fastighetsskötsel.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

Not 3 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2013-01-01 -2013-08-31	2012-01-01 -2012-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	26	28
andra uppdrag	-	-
Totalt arvode	26	28

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013-01-01 -2013-08-31		2012-01-01 -2012-12-31	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
Könsfördelning		Män		Kvinnor
Styrelse		71% (71%)		29% (29%)

	2013-01-01 -2013-08-31		2012-01-01 -2012-12-31	
	Löner och andra ersättn	Soc kostn (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättn	Soc kostn (varav pensionskostn)
Moderbolag				
Löner och andra ersättningar till styrelse	-	-	-	-
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-	-	-	-

Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser till styrelse och VD. Ingen ersättning utgår till VD eller styrelse efter 1 december 2010. Bolaget har ingen personal anställd efter den 1 december 2010.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Byggnader skrivs av med 3% och maskiner med 28%.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Den övervägande delen av räntekostnaderna år 2012 avser lån på totalt 9,5 mnkr i Danske bank som löstes i december 2012. Räntekostnader år 2013 hänför sig till krediten på konto 54 54 95-4 hos Nordea.

Not 7 Byggnader och mark

	2013-01-01 -2013-08-31	2012-01-01 -2012-12-31
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
Nyanskaffningar	0	0
	2 982	2 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 105	-1 015
Årets avskrivning enligt plan	-60	-90
	-1 165	-1 105
Planenligt restvärde vid årets slut	1 817	1 877
Totalt mark, byggnader och maskiner	4 125	4 185

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-12-31
Upplupna hyresinkomster	0	0
Upplupet värmeställning	0	0
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	20	62
	20	62

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-08-31	2012-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	3 069	3 675

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 31 augusti 2013 samt Årsprognos

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	39	122
Upplupen kostnad för va	19	0
Beräknad revisionskostnad	22	28
Preliminärskatt	35	66
Redovisningstjänster	25	0
Förutbetalda hyresintäkter	103	739
Utredning och konsultation	0	21
Snöröjning H2M	0	5
Övriga förvaltningskostnader	38	0
Övriga fastighetskostnader	124	124
Upplupna räntekostnader	1	0
	406	1 105

Not 11 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Ingående balans	100	20	2 060	176
Balansering av föregående års resultat			176	-176
Utdelning till aktieägare			0	
Periodens resultat				619
Belopp vid årets utgång	100	20	2 236	619

Not 12 Pågående investeringar

	2013-08-31	2012-12-31
KKV Ombyggnad	28	28
KKV Innehåll/programarbete	476	476
Utvecklingsplan för Nysätra, övriga delar förutom KKV	178	178
	682	682

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Datapantbreven på 13,3 mkr i fastigheten Sicklaön 269:1 förvaras i kommunens Ägararkiv på Lantmäterienheten.