



ÅRSREDOVISNING 2018

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	7
Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor	7
Personal.....	8
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 2018-01-01--2018-12-31.

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

Under 2018 har bolaget fortsatt arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB.

Bolaget har påbörjat en ökad bevakning av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Vi har även inlett ett samarbete med landets övriga större arenaägare för att utbyta erfarenheter.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm genererar intäkter som planerat. Bolaget har påbörjat en ändrad inriktning avseende marknadsföring som innebär att vi som fastighetsägare fokuserar mer på trygghet och fungerande byggnad och mindre på varumärkesbyggande. Ett ökat samarbete är inlett med hyresgästerna på Tolv Stockholm för att säkerställa en fortsatt attraktiv nöjesdestination.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. En second opinion har genomförts under 2018 för de mer komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Arbetet fortsätter.

Beslut om hur Bolaget ska gå vidare med utvecklingen av den norra byggrätten kommer fattas 2019.

Under 2018 har förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten behandlats vidare. Ambitionen är att en avyttring sker under 2019.

Ett samarbete är inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att finna innovativa, kostnadseffektiva och miljövänliga lösningar på delar av byggnadens underhålls- och moderniseringsbehov.

Arbetet med att utvärdera fastighetssystem lämpliga för SGA Fastigheter är påbörjat. Tanken är att ersätta befintligt fastighetssystem med ett modernare under 2019. Genom att inkludera digital teknik och smarta hjälpmedel samt effektivisering av arbetssätt avser Bolaget att fortsätta resan mot ett modernare fastighetsbolag.

Under 2018 har vi jobbat med att bemanna upp vår organisation efter personalavgångar och vi har nu en organisation på plats som skapar bättre möjligheter för bolaget att utvecklas till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice.

Under hösten 2018 har Bolaget arbetat med organisationsutveckling och grundläggande värderingar tillsammans med en konsult. Arbetet har utmynnat i en tydligare målbild för alla anställda om vart vi är på väg och på vilket sätt vi ska göra det på.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för upp till 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2018 hade Tele2 Arena drygt 0,8 miljoner besökare (0,8 miljoner besökare 2017). 2018 var ett mindre bra arenaår för Tele2 Arena med endast två konserter. Hammarby fotboll ökade sitt publiksnitt under 2018 medan Djurgården fotboll uppvisade sjunkande publiksnitt. I samband med fotbolls-VM i Ryssland anordnades visning av matcher på storbildsskärm som lockade totalt drygt 50 000 åskådare vid fem tillfällen.

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 hade 494 000 besökare 2018 (544 000 besökare under 2017).

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 hade under året 90 000 resenärer (93 000 personer under 2017). Trenden är en vikande publik tillströmning och insatser sker under 2019 för att försöka vända trenden.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet besöktes av 100 000 personer 2018 (117 000 personer under 2017). Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm.

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. Totalt hade Hovet en publik på 446 000 åskådare 2018 (379 000 åskådare under 2017).

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 Stockholm Entertainment District inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. SGA Fastigheter samarbetar med hyresgästerna gällande ett gemensamt marknadsföringsprogram för Tolv Stockholm. Under 2018 har Tolv Stockholm haft cirka 1,05 miljoner besökare (1,1 miljoner besökare 2017).

Under 2018 har det genomförts nästan 300 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare. De största kategorierna är idrottsevenemang som står för 57 % av besökarna, konserter som står för 23 % av besökarna samt business to business och familjeevenemang som står för 6 % vardera. Besökarantalet under 2017 var 1,9 miljoner.

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 AEG Facilities INC.

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

Resultat

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyresintäkt från hyresgästerna där evenemangsbolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt.

En översyn av samarbetet med Bolagets största hyresgäst, Stockholm Live, är inledd. Bolaget håller även månadsvisa avstämningsmöten med hyresgäst där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras.

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.

Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. Systemstödet eDok kommer implementeras under hösten 2019 och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

SGA Fastigheters resultat före skatt och bokslutsdispositioner för år 2018 uppgår till -100,9 mkr (-98,2 mkr), att jämföra med budgeterat resultat om -110,0 mkr.

Intäkterna, om 62,1 mkr (71,6 mkr), har minskat med 9,6 Mkr i jämförelse med 2017 främst till följd av ett svagt evenemangsår på Tele2 Arena samt sämre resultat än förväntat för Skyview.

Totala driftskostnader för året uppgår till 55 mkr (55 mkr). Underhållskostnaderna är lägre än tidigare år men kostnader för konsulter och inhyrning ökade. Detta är en följd av personalbrist under första halvåret 2018.

Årets avskrivningar uppgår till 78 mkr (78 mkr). Avskrivningarna ligger i nivå med budget.

Finansnettot har minskat från -36,7 mkr 2017 till -30,0 mkr 2018. Minskningen beror på sjunkande marknadsräntor samt minskad skuld.

(Tkr) ⁽¹⁾	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	62 135	71 586	91 710	72 042	43 700
Rörelseresultat	-70 902	-61 479	-71 713	-83 554	-1 099 519
Resultat e. finansiella poster	-100 915	-98 219	-119 219	-152 055	-1 187 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 169	-20 517	-29 811	-72 820	-128 407
Balansomslutning	3 639 226	3 608 723	3 729 874	4 040 173	4 110 458
Soliditet ⁽²⁾	13,7 %	11,8 %	12,2 %	9,7 %	10,2 %
Medelantal anställda	15	17	17	17	18

(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.

Investeringarna uppgår under perioden till 32,9 mkr bestående av främst fortsatt utredning modernisering Ericsson Globe (29,5 mkr). 2017 uppgick investeringarna till 9,6 mkr.

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 och Ericsson Globe är i behov av modernisering för 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. Modernisering och upprustning behöver genomföras för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2018 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Bolaget har därför utfört arbete för att utplacera fysiska hinder som ska förhindra fordonstrafik på Arenatorget. Arbetet färdigställdes under februari 2018. Vidare förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa att inpassering till evenemang sker med en hög säkerhet.

Under 2018 har en jämställhetsuppföljning genomförts med fokus på evenemang och åtgärder för ökad trygghet i området. Kartläggningen är indelad i fyra delar:

1. Samhällsekonomiskt bidrag
2. Genomförda evenemang
3. Besökare
4. Åtgärder för ökad jämställdhet

Bland åtgärder som identifierats och ska genomföras under 2019 är en förstärkning av belysning kring entréområde Tolv Stockholm som upplevs mindre trygg och inte nog inbjudande.

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 fastighetsutveckling, branding och drift.

Förväntad framtida utveckling

En översyn av samarbetet med Bolagets största hyresgäst, Stockholm Live, är inledd. Syftet är att säkerställa rätt hyresintäkter och rätt kostnader för drift, skötsel och underhåll för Bolagets arenor.

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 fortsätter tillsammans med Bolagets ägare, Stadshus AB. Ambitionen är en försäljning under 2019.

SGA Fastigheter har under 2018 fortsatt arbeta med planering inför en modernisering av Ericsson Globe. Under 2019 fortsätter arbetet mot ett kommande projekt.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i senast genomförd fastighetsvärdering från december 2018. Det föreligger ingen värdenedgång för bolagets fastigheter totalt sett.

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 och för inkomståren 2014-2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

SGA Fastigheter har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014-2015 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill SGA Fastigheter få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 6,3 % för 2018 vilket är högre än målet på maximalt 4 % sjukfrånvaro. Orsaken är två längre sjukskrivningar som påverkar Bolagets nyckeltal. I övrigt är sjukfrånvaron väldigt låg vilket nyckeltalet "sjukfrånvaro dag 1-14" visar. Där hamnar Bolaget på 0,8% för 2018 i förhållande till uppsatt mål på maximalt 2 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och tog emot en praktikant under större delen av 2018. I samarbete med Enskede/Årsta/Vantörs stadsdelsförvaltning har SGA Fastigheter erbjudit arbete till sex sommarjobbare.

Under hösten 2018 har Bolaget arbetat med organisationsutveckling och grundläggande värderingar tillsammans med en konsult. Arbetet har bland annat inneburit gemensamma övningar samt två individuella coachingsamtal per medarbetare.

Miljö

Tele2 Arena byggdes med förutsättningen att klassas som miljöbyggnad Guld. Vid större moderniseringar av gamla byggnader så kommer miljöklassen Brons att krävas. Vi har erhållit verifiering (faktiskt förbrukning) på uppfyllelse Miljöbyggnad Guld hösten 2018.

Den varma sommaren har medfört att förbrukningen av fjärrkyla har ökat markant mellan 2017 och 2018. Förbrukning Fjärrvärme och el ligger i paritet med föregående år. En positiv effekt av den varma och soliga sommaren är dock att Bolagets solpaneler har uppfyllt målet om 40 MWh för 2018. SGA Fastigheter har under 2018 inte lyckats uppnå målet gällande minskning av energiförbrukning på 2,5%. Bolagets ambition är att uppfylla målet om 10% minskning mellan 2016-2019 enligt gällande energimål. Under våren 2019 kommer organisationen förstärkas med en teknisk chef som har gedigen erfarenhet av energieffektiviseringar.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram 2016-2019 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 vinstmedel

Balanserat resultat	-611 883 554,74
Årets resultat	<u>66 034 678,14</u>
	<u>-545 848 876,66</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>-545 848 876,60</u>
	<u>-545 848 876,66</u>

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 19,20	62 135	71 586
		62 135	71 586
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,20	-39 392	-39 716
Personalkostnader	3	-15 869	-14 799
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-77 777	-78 037
Övriga rörelsekostnader	6		-5
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar			-506
Rörelseresultat		-70 902	-61 479
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7		87
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-30 013	-36 827
Resultat efter finansiella poster		-100 915	-98 219
Bokslutsdispositioner	9		
Erhållet koncernbidrag		108 915	98 000
Förändring överavskrivningar		-8 000	
Resultat före skatt		0	-219
Uppskjuten skatt	10, 11	66 035	-28 059
ÅRETS RESULTAT	21	66 035	-28 278

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 814 415	2 847 816
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	539 998	580 629
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	40 795	11 685
		3 395 207	3 440 130

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	200	200
Uppskjuten skattefordran	11	110 718	42 309
Andra långfristiga fordringar	14	560	840
		111 478	43 349

Summa anläggningstillgångar

3 506 685 3 483 479

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 517	6 617
Fordringar hos koncernföretag		109 015	98 100
Aktuell skattefordran		862	
Övriga fordringar		5 576	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 572	20 426
		132 542	125 244

Summa omsättningstillgångar

132 542 125 244

SUMMA TILLGÅNGAR

3 639 226 3 608 723

BALANSRÄKNING

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (180 aktier)		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		-611 884	-583 606
Årets resultat	21	66 035	-28 278
		-545 849	-611 884

Summa eget kapital

454 367 388 332

Obeskattade reserver

16 **55 734 47 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 683	1 489
Uppskjuten skatteskuld	11	96 489	94 115
Övriga avsättningar		70 925	91 535
		169 097	187 139

Kortfristiga skulder

Checkkredit	17	2 933 079	2 960 881
Leverantörsskulder		17 212	7 380
Skulder till koncernföretag		1 073	440
Aktuella skatteskulder			821
Övriga kortfristiga skulder		621	5 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 041	10 790
		2 960 027	2 985 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 639 226 3 608 723

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 2017	180	1 000 000	36	-629 499	45 893	416 610
Disposition av föregående års resultat				45 893	-45 893	0
Årets resultat					-28 278	- 28 278
Utgående balans per 31 december 2017	180	1 000 000	36	-583 606	-28 278	388 332

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 2018	180	1 000 000	36	-583 606	-28 278	388 332
Disposition av föregående års resultat				-28 278	28 278	0
Årets resultat					66 035	66 035
Utgående balans per 31 december 2018	180	1 000 000	36	-611 884	66 035	454 367

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-70 902	-61 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		77 777	78 037
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/ övriga avsättningar		653	-272
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar			
Erhållen ränta			87
Erlagd ränta		-30 013	-36 827
Betald inkomstskatt		-1 683	-63
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-24 168	-20 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 100	-2 351
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		2 379	408
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		10 465	-5 032
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-28 401	11 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 624	-15 705
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 854	-9 578
Likvid försäljning anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 854	-9 578
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		280	280
Erhållet koncernbidrag		98 000	139 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		98 280	139 280
Årets kassaflöde		27 802	113 997
Likvida medel vid årets början		-2 960 881	-3 074 878
Likvida medel vid årets slut	17	-2 933 079	-2 960 881
Förändring likvida medel		27 802	113 997

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 BFAR 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

Våtutrymmen	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	2018	2017
Nettoomsättning	62 135	71 586
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2018	2017
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	207	75
skatterådgivning	87	179
övriga tjänster		119
PWC		
övriga tjänster		413
Summa	294	787

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	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medeltal anställda	15	11	17	12
Totalt	15	11	17	12
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen			2018-12-31	2017-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter			2	2
VD				
Män				
styrelseledamöter			3	3
VD			1	1
Totalt			6	6

Löner, andra ersättningar m.m.	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	9 416	5 338 (2 373)	10 111	4 033 (890)
Totalt	9 416	5 338 (2 373)	10 111	4 033 (890)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2018		2017	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1 523	7 893	1 545	8 566
Totalt	1 523	7 893	1 545	8 566

Pensioner

Företagets kostnad för pensioner, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 2 925 tkr (1 274 tkr). Av företagets pensionskostnader avser 645 tkr (536 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	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 823 694	3 820 957
Årets inköp	598	2 737
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 824 292	3 823 694
Ingående avskrivningar	-975 878	-941 980
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-33 999	-33 898
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 009 877	-975 878
Utgående planenligt restvärde	2 814 415	2 847 816
Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849

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	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 036 161	1 017 229
Inköp	3 146	18 932
Försäljningar/utrangeringar	-93	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 039 214	1 036 161
Ingående av- och nedskrivningar	-455 532	-411 393
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-43 685	-44 139
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-499 217	-455 532
Utgående planenligt restvärde	539 998	580 629

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Kursdifferenser		-5
Summa	0	-5
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2018	2017
Ränteintäkter		87
Summa	0	87
Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader	2018	2017
Räntekostnader och liknande kostnader	-27	-7
Räntekostnader, koncernföretag	-29 986	-36 820
Summa	-30 013	-36 827
Not 9 Bokslutsdispositioner	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	108 915	98 000
Förändring överavskrivningar	-8 000	
Summa	100 915	98 000
Not 10 Årets redovisade skattekostnad	2018	2017
Justeringar hänförliga till tidigare år	62 970	
Uppskjuten skatt	3 065	-26 398
Skatt ränteavdrag 2015		-1 661
Summa	66 035	-28 059
Avstämning årets skattekostnad	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	0	-219
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	0	48
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-273	-388
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		49
Skatteeffekt av skattemässig avskrivning byggnader och markanläggning	-8 958	-14 704
Effekt av förändring av skattesats	-668	
Underskottsavdrag tidigare år	67 249	-20 453
Uppskjuten skattefordran på årets skattemässiga underskott	8 685	9 050
Skatt ränteavdrag innevarande år (justering avseende 2015)		-1 661
Årets redovisade skattekostnad	66 035	-28 059

Not 11 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2018-12-31	2017-12-31			
Uppskjuten skattefordran					
Ingående uppskjuten skattefordran	42 309	55 663			
Effekt av förändring av skattesats	-2 692				
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	71 101	-13 354			
Summa uppskjuten skattefordran	110 718	42 309			
Uppskjuten skatteskuld					
Ingående uppskjuten skatteskuld	-94 115	-79 410			
Effekt av förändring av skattesats	5 989				
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-8 363	-14 705			
Summa uppskjuten skatteskuld	-96 489	-94 115			
Förändring uppskjuten skatt	-66 035	-28 059			
Not 12 Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2018-12-31			
Ingående redovisat värde	11 685	23 776			
Omklassificeringar	-3 744	-21 669			
Investeringar	32 853	9 578			
Utgående redovisat värde	40 795	11 685			
Not 13 Andelar i koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31			
Ingående anskaffningsvärde	200	200			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200			
Utgående redovisat värde	200	200			
Företagets innehav av andelar i koncernföretag					
Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2018-12-31	2017-12-31
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	2018-12-31	2017-12-31			
Ingående anskaffningsvärde	840	1 120			
Reglerade fordringar	-280	-280			
Utgående redovisat värde	560	840			

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader		303
Upplupna hyror	12 494	19 933
Upplupna intäkter	78	191
Summa	12 572	20 427

Not 16 Obeskattade reserver	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	55 734	47 734
Summa	55 734	47 734

Not 17 Checkkredit	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 933 079	-2 960 881
Summa	-2 933 079	-2 960 881

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	839	637
Upplupna sociala avgifter	263	200
Förutbetalda hyror	4 664	4 528
Övriga upplupna kostnader	2 275	5 425
Summa	8 041	10 790

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 26 681 tkr (30 957 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2018	2017
Inom ett år	26 369	25 293
Senare än ett år men inom fem år	103 864	95 718
Senare än fem år	99 611	110 228
Summa	229 844	231 239

Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2018	2017
Försäljningar till andra koncernföretag	1 604	2 449
Inköp från andra koncernföretag	-3 962	-9 607
Räntekostnader till andra koncernföretag	-29 978	-36 824

Not 21 Förslag till vinstdisposition	2018-12-31	2017-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	-611 884	-583 606
Årets resultat	66 035	-28 278
Summa	-545 849	-611 884

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm 2019-03-07

Peter Jönsson
Ordförande

Emilia Bjuggren
Vice ordförande

Bengt Sandberg
Ledamot

Annaklara Martin-Löf
Ledamot

Andrea Femrell
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03-

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor