

Tjänsteutlåtande

Styrelsemöte Mässfastigheter i Stockholm AB 2024-04-25

Handläggare

Mathias Lindroth

Till

Styrelsen i Mässfastigheter i Stockholm AB

Treårsplan Mässfastigheter i Stockholm AB

Företagsledningens förslag till beslut:

Styrelsen för Mässfastigheter i Stockholm AB beslutar att:
godkänna treårsplan 2025-2027 samt investeringsplan för 2025-2028.

Ärendet

Vd föreslår i enlighet med nedanstående underlag för treårsplan för 2025-2027 samt investeringar 2025-2028.

Mässfastigheterkoncernen Mkr	Utfall 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028
Resultat efter finansnetto	-73	-111	18	-45	50		
Investeringar	16	49	59	42	56	100	67

Sammanfattande kommentar

Styrelsen för Stockholm Stadshus AB- har i oktober 2023 fattat beslut om att inleda en process att sälja dotterbolaget Stockholmsmässan AB till en extern part. Försäljningsprocessen pågår med en uttalad målbild att kunna lägga fram underlag för beslut om försäljning inför kommunfullmäktige 2 september 2024.

Mot bakgrund av detta bygger treårsplanen på antagandet att Stockholmsmässan från och med 2025 ägs och drivs av annan extern part, utan koppling till Stockholms Stad. Mässfastigheter antas fortsätta äga och förvalta mässanläggningen, med externt bolag som hyresgäst.

Planerad utbyggnad av tunnelbanan till Älvsjö beräknas enligt officiell tidplan påbörjas under 2026. Arbetet med planprogram för utvecklingen av Älvsjö pågår sedan tidigt 2024 och innebär att verksamheten i nuläget beräknas kunna bedrivas i nuvarande lokaler minst fram till årsskiftet 2028/29. Efter denna tidpunkt antas Stockholmsmässan flytta mässverksamheten från lokalerna i Älvsjö, till annan plats i Stockholmsregionen. Den osäkerhet som finns i tidplanerna för flytt av verksamheten, bygget av tunnelbanan respektive stadsutvecklingen innebär att förutsättningar och utveckling av Mässfastigheters verksamhet de kommande åren också präglas av mycket stor osäkerhet. Beaktat antagandet att dotterbolaget Stockholmsmässan säljs under 2024 består treårsplanen endast av resultatet från Mässfastigheters verksamhet i form av ägande och förvaltning av mässanläggningen i Älvsjö, inklusive hotell och Älvsjö Gård. Verksamheten har tre huvudsakliga hyresgäster; Stockholmsmässan, Mässrestauranger och Scandic. Samtliga hyresavtal bygger på en omsättningsbaserad hyra, där villkoren för Mässrestauranger och Scandic är fastställda i avtal. Villkoren för Stockholmsmässan i föreliggande plan bygger på det hyresavtal som upprättades mellan Mässfastigheter och Stockholmsmässan inför 2023. Villkoren i hyresavtalet för Stockholmsmässan kan förändras beroende på förutsättningar och tidplan för försäljningen och flytt av verksamheten, vilka blir kända först när försäljningsprocessen är genomförd

under 2024.

Omsättning och resultat har historiskt följt en tydlig vartannanårs-cykel, främst beroende på vissa stora event som Stockholmsmässan genomför endast jämna år. Även med Stockholmsmässan som extern hyresgäst kvarstår en tydlig variation mellan åren, som följd av den omsättningsbaserade hyran. Effekten minskar dock av en fast grundhyra i nuvarande avtal som begränsar genomslaget den stora variationen i omsättning får på hyran.

Resultatprognosen för 2025 är 0 Mkr, inriktning 2026 13 Mkr och inriktning 2027 0 Mkr, vilket sammantaget är en tydlig förbättring av resultatet för den kommande treårsperioden framåt jämfört både senast årens utfall och vad den senaste flerårsplanen visade. De förbättrade resultaten förklaras av antagen försäljning av dotterbolaget Stockholmsmässan.

Treårsplanen bygger på befintligt hyresavtal mellan Stockholmsmässan och Mässfastigheter och att Stockholmsmässans verksamhet bedrivs i oförändrad omfattning i anläggningen fram till årsskiftet 2028/29. Villkoren i hyresavtalet med Stockholmsmässan samt tidplanen för den tänkta flytten av verksamheten från Älvsjö kommer dock att påverka den faktiska resultatutvecklingen för Mässfastigheter.

Prognosen bygger också på att störningar från bygget av tunnelbanan endast får begränsad påverkan på verksamheten under den rapporterade treårsperioden fram till och med 2027, vilket med den tidplan och de utredningar som finns framtagna bedöms vara ett rimligt antagande. Effekten av störningar på verksamheten åren 2028 och framåt är i dagsläget betydligt svårare att bedöma. Treårsplanen bygger till sist på att det under den kommande treårsperioden inte fattas några beslut om rivning av någon del av anläggningen. Ett sådant beslut skulle få till följd att avskrivningstider behöver anpassas till den kvarvarande antagna nyttjandetiden för anläggningen, vilket kortar avskrivningstiderna och ökar resultatbelastningen. Avskrivningstider för samtliga historiska och planerade investeringar i prognosen följer av tidigare fastställd komponentredovisning.

Investeringar

Investeringar i Stockholmsmässans operativa verksamhet utgår i denna treårsplan i och med antagandet om att verksamheten avyttras under 2024.

Efter en något mer intensiv investeringsperiod 2025-2026 bedöms nivån kunna hållas ned betydligt åren 2027-2028. Att investeringarna ökar påtagligt igen 2029 beror på renoveringsbehov i hotellets badrum och kök (från byggåret 2006), som bedöms genomföras i samband med omförhandling av befintligt hotellavtal som löper ut halvårsskiftet 2028.

Inga investeringar är att betrakta som strategiska, utan det handlar primärt om ersättningsinvesteringar och anpassningsinvesteringar för tunnelbanepåverkan, i den omfattning som krävs för att fortsätta bedriva mäss- och kongressverksamhet i anläggningen till dess mässverksamheten flyttar från Älvsjö.

Mer information framgår av bifogade underlag.

Staffan Ingvarsson

VD

Bilagor

6.1 Treårsplan 2025-2027 Inrapportering till ILS